DETALJPLAN FÖR

PFO I5 Återvall södra

VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

GRANSKNINGSHANDLING
Utökat förfarande
PBL (2010:900)
Dnr: 2020KS/0567
Datum: 2023-11-17
Samhällsbyggnadskontoret

VÄRMDÖ KOMMUN

Innehåll

Innehåll **2**
Inledning **3**
Planhandlingar 3
Planeringsunderlag 3
Planprocessen 3
Bakgrund 4
Planens syfte och huvuddrag 4
Plandata 5
Tidigare ställningstaganden **6**
Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS 2050) 6
Översiktsplan 6
Gällande planer 7
Kommunala program och beslut 7
Planförutsättningar enligt miljöbalken **8**
Riksintressen (3 kap) 8
Riksintressen enligt (4 kap) 8
Miljökvalitetsnormer (5 kap) 8
Undersökning om betydande miljöpåverkan, miljökonsekvensbeskrivning (6 kap) 10
Skyddade områden (7 kap) 11
Förutsättningar, förändringar **14**
Strandskydd 14
Natur 17
Rekreation 25
Geologi och geoteknik 26
Dagvatten 29
Landskap 33
Bebyggelse 36
Sociala frågor 44
Gator och trafik 45
Teknisk försörjning 49
Risk och säkerhet 50
Genomförande **52**
Organisatoriska frågor 53
Mark- och utrymmesförvärv 58
Fastighetsrättsliga frågor 59
Ekonomiska frågor 63
Övriga tekniska frågor 66
Appendix 70

Bilaga 1 Fastighetskonsekvenstabell
Bilaga 2 Markintrångskarta

Inledning

Planhandlingar

- Detaljplanekartor med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Planbeskrivning, bilaga 1, fastighetskonsekvenstabell
- Planbeskrivning, bilaga 2, markintrångskarta
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planeringsunderlag

- Start-PM Återvall södra, KSPU2020-09-08 § 17
- Planprogram för Ingarö Brunn KSPU 2018KS/0745, 2019-11-19 § 49
- Geotekniskt utlåtande, Ramböll, 2021
- Tekniskt PM Geoteknik, Tyréns, 2023
- Markteknisk undersökning, MUR Tyréns 2023
- Dagvattenutredning, Ramböll, 2021
- Bullerutredning, Structor, 2021
- Riskanalys, Ramböll 2021
- NVI förenklad, WSP 2021
- PM groddjursmiljöer, WSP, 2020
- NVI enligt svensk standard, Greensway AB, 2022-07-11
- PM Naturvärden, Kommunekolog Marianne Haage, 2022
- Artskydds-PM 2 2023-03-29, Kommunekolog Marianne Haage
- Trafikutredning, Structor, 2021, rev. 2023
- Utredning av kulturhistoriska värden inom detaljplan Södra Återvall, Ingarö, Tyréns, 2020, rev. 2023
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2022
- Grön infrastruktur i Värmdö, Ekologigruppen 2021

Planprocessen

Planläggning med detaljplan syftar till att mark och vattenområden används till de ändamål de är mest lämpade för. Lämpligheten bedöms med hänsyn

till beskaffenhet, läge och behov, allmänna och enskilda intressen. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt plan- och bygglagen (2010:900) med syftet att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) med anledning av att planerad utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp bedöms ha ett stort allmänt intresse. En detaljplan redovisas som ett avgränsat område på en karta med bestämmelser. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning som förklarar syftet och innehållet i planen samt vad som behöver göras för att planen ska kunna förverkligas.

Arbetet befinner sig nu i ett så kallat granskningsskede. Efter samrådet har kommunen tagit ställning till de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse. Granskningen utgör ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter om detaljplanen.

Bakgrund

Återvall södra är inte planlagt sedan tidigare. Landskapet är kuperat och vägarna är smala och följer terrängen. Planområdet består huvudsakligen av villa- och fritidshusbebyggelse. Utmärkande för området är att många fastigheter är mycket stora och att byggnaderna ligger tillbakadragna på fastigheten, inbäddade i grönska. Husen är till största delen trähus med sadeltak och uppförda i en till två plan. Många hus är om- och tillbyggda, men det finns också hus som har kvar sin ursprungliga utformning. Närmast Eknäsvägen där det tidigare funnits jordbruksmark har marken avstyckats och nya större villor har uppförts. Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för vattentäkten Ingarö Brunn, som är en oersättlig resurs för kommunens framtida utveckling.

Figur 1. Översiktskarta över planområdets lokalisering markerat med en röd cirkel.

Planens syfte och huvuddrag

Under senare år har det skett en kraftig inflyttning till Värmdö och många

fritidshus har succesivt omvandlats till permanentbostäder. I Värmdö kommuns översiktsplan kallas områden där många fritidshus blivit permanenta för prioriterade förändringsområden (PFO) och det aktuella planområdet är ett av dessa. Boendeutvecklingen i dessa områden kan få stora konsekvenser i och med ökat vattenuttag, ökad belastning på miljön från enskilda avloppsanläggningar och ökad trafik.

Översiktsplanen anger att de prioriterade förändringsområdena ska få kommunalt vatten och avlopp, ges ökad byggrätt och anpassas till permanentboende. För de aktuella detaljplanerna strävar kommunen efter att behålla karaktären med naturtomter och ett enkelt vägnät. Förtätning med ny bebyggelse och avstyckningar ska undvikas.

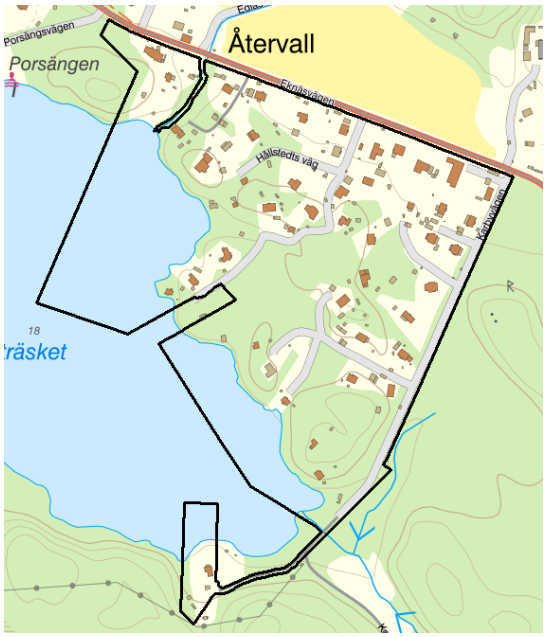
Syftet med planarbetet är att anpassa området för permanentboende med reglerade byggrätter och fastighetsstorlekar samt bygga ut det kommunala vatten- och spillvattennätet. Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för vattentäkten Ingarö Brunn, som är en oersättlig resurs för kommunens framtida utveckling. Ett övergripande syfte är därför att anpassa planen för att värna om vattenskyddet och säkra grundvattentäkten inför framtiden.

Parallellt med planarbetet utförs planeringen för utbyggnad av det kommunala vatten- och spillvattennätet i området. Samtliga fastigheter inom planområdet har idag enskilda vatten- och spillvattenanläggningar. Fastigheterna inom planområdet planeras att anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Planförslaget medger generellt inga delningar av fastigheter samt begränsar byggrätter. Detta för att bibehålla infiltrationsytor för grundvattenbildning och en låg föroreningsbelastning från planområdet, som inte riskerar negativ påverkan på grundvattentäkten och ytrecipienter. Mark för vägar planläggs så att viss breddning samt anordnande av utökade vändplaner möjliggörs, bland annat ställer avfallshanterare och räddningstjänst särskilda krav på vägar och vändplatser. Strandskyddet ses över. Detaljplanen syftar också till att bibehålla grönstrukturer i området och att säkerställa kultur- och naturvärden.

Plandata

Läge och avgränsning

Planområdet ligger på Ingarö vid Återvallsträsket söder om Eknäsvägen., cirka tre kilometer öster om Brunn Centrum och tio kilometer från Gustavsberg. Landskapet är kuperat med smala vägar och mycket med stora partier av skog och natur på fastigheterna.



Figur 2. Planområde markerat med svart linje.

Areal och markägoförhållanden

Planområdets areal är 19 hektar landyta. Inom planområdet Återvall södra finns enligt fastighetsförteckningen 2023-09-29, 60 fastigheter, 48 av dessa är bebyggda med bostadshus varav 37 är bebodda permanent. Inom planområdet ligger även en restaurang vid Eknäsvägen vars verksamhet kommer att bekräftas av detaljplanen. I övrigt förekommer ingen näringsverksamhet inom planområdet.

Storleken på fastigheterna varierar med en minsta bebyggda fastighet på cirka 1045 kvadratmeter till en största bebyggd fastighet på 19 433 kvadratmeter. Skogsområden och övriga grönområden inom planområdet är privatägda.

Tidigare ställningstaganden

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS 2050)

Regionplanen för Stockholmsområdet (RUFS) 2050, klassificerar planområdet som ett sekundärt bebyggelseområde, ett område som har god tillgänglighet till kollektivtrafik i rusningstrafik. I regionplanen bedöms att de sekundära bebyggelselägena har en potential att kompletteras och utvecklas.

Översiktsplan

I Värmdös översiktsplan 2035 är det aktuella planområdet utpekat som ett av kommunens prioriterade förändringsområden. Karaktären inom prioriterade förändringsområden ska bibehållas genom att förtätning ska undvikas. Utpekade förändringsområden med stor andel permanentboende ska enligt översiktsplanen på sikt förses med kommunalt vatten och spillvatten och utökade byggrätter. Det ska vara möjligt att omvandla välbelägna fritidshus

inom Värmdö till åretruntbostäder.

Några av översiktsplanens allmänna rekommendationer för PFO-områden

- Förtätning genom avstyckning ska undvikas och karaktären i området ska bibehållas.
- Hänsyn ska tas till strandskydd och känslig natur.
- Vägar och naturområden ska förvaltas med enskilt huvudmannaskap.
- Dagvatten ska utredas.
- Utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar ska vara genomförd innan bygglov medges.

Därtill ligger planområdet inom vattenskyddsområde för Ingarö Brunn. Riktlinjer i översiktsplanen för vattenskyddsområden beskriver bland annat att upprätthållande av grundvattenförekomstens miljökvalitetsnorm ska väga tyngst vid målkonlikter med ny bebyggelse samt att nyexploatering eller andra åtgärder som riskerar att försämra områdets naturliga förmåga att fördröja, rena och infiltrera vatten bör undvikas.

Gällande planer

Gällande detaljplaner i närområdet
Dp 100 Fågelvik 1:204, industriområdet i Återvall norra,
Dp 32 Fågelvik 1:1 m.fl.
Dp 212 Brunn 2.1 m.fl., gamla Brunnsvägen.
Dp 241 PFO16 Enkärret

Pågående detaljplaner i området
Återvall norra, PFO I5

Kommunala program och beslut

Start-PM Återvall södra, KSPU 2020-09-08 § 17, dnr 2020KS/0567

Planprogram för Ingarö Brunn KSPU 2019-11-19 § 49, dnr 2018KS/0745

Återvall södra, PFO I5 skickas ut på samråd, KSPU 2022-06-07§ 13, dnr 2020KS/0567

Kommunala beslut i övrigt

Kommunens övergripande styrdokument för samhällsplanering och strategisk utveckling samt Värmdö kommuns tekniska handbok ska i tillämpliga delar gälla.

Planförutsättningar enligt miljöbalken

I detta kapitel finns information om detaljplanens förutsättningar i relation till miljöbalken (MB). Här nämns riksintressen, hushållningsbestämmelser, miljökvalitetsnormer och olika skyddade miljöer som exempelvis vattenskyddsområden och strandskydd.

Riksintressen (3 kap)

Planområdet påverkas inte av riksintresset enligt 3 kapitlet. Riksintressen som behandlas i tredje kapitlet är exempelvis riksintressen för naturvården och kulturmiljövården och totalförsvarets anläggningar.

Riksintressen enligt (4 kap)

Planområdet ingår i riksintresset Kustområdena och skärgården i Stockholms län vilket är klassat som riksintresse för turism och friluftsliv enligt 4 kap. miljöbalken. Fritidsbebyggelse får endast komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse (miljöbalken 4 kap 4 §). Inom de områden som ingår i riksintresse för det rörliga friluftslivet ska turismens och friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömning av om exploateringsföretag eller ingrepp i miljön ska tillåtas. Detaljplanen bedöms inte medföra någon påtaglig påverkan på riksintresset

Miljökvalitetsnormer (5 kap)

Enligt 2 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900) ska miljökvalitetsnormer (MKN) för luft- och vattenkvalitet samt omgivningsbuller iakttas vid planering och planläggning i enlighet med 5 kap. i miljöbalken. Detaljplanen bedöms inte innebära att några gällande miljökvalitetsnormer överskrids.

Buller

Delar av befintlig bebyggelse för bostäder inom planområdet utsätts för buller från Eknäsvägen. Beräkningarna från bullerutredningen, Structor, 2021 visar att högst 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå beräknas vid bostadshus belägna närmast Eknäsvägen. Det innebär att bostäder kan anpassas för permanentboende utan särskild bulleranpassning. Om nya bostäder uppförs bör dessa inte placeras närmre Eknäsvägen än de befintliga byggnaderna, såvida de inte bulleranpassas med tillgång till ljuddämpad sida. På samtliga fastigheter finns områden där riktvärdena för uteplatser innehålls. På somrarna kan trafiken och därmed ljudnivåerna vara något högre. Utmed Eknäsvägen ökar den ekvivalenta ljudnivån under perioden 1 juni-31 augusti med cirka 1 dBA jämfört med redovisad nivå. Det trafikflöde som kan tillkomma utifrån ökad andel bofasta antas vara lågt enligt Trafikutredningen för Återvall södra (Structor, 2021 reviderad 2023) och påverkar inte vägarnas kapacitet varken inom området eller på de statliga vägarna. Den reviderade Trafikutredningen (Structor 2023) bedöms sannolikt inte påverka bullerutredningen då det är en sådan liten ändring av värdena för prognosticerad trafik i den reviderade trafikutredningen. Justering av uppräknat trafikflöde är ca 150 fordonsrörelser färre per dygn på Eknäsvägen år 2040 enligt den reviderade Trafikutredningen.

På fastigheterna Säby 1:312 och Säby 3:313 finns en befintlig bullervall. Kryssmark och prickmark har lagts till utmed Eknäsvägen för att möjliggöra uppförande av bullervall och bullerplank för fastigheterna närmast Eknäsvägen.

Markföroreningar

Det finns inom planområdet inga kända föroreningar i mark och inga av länsstyrelsen utpekade potentiellt förorenade områden. Planförslaget förväntas inte ge upphov till nya förorenade områden.

Luft

Enligt Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund riskerar inte miljökvalitetsnormen (MKN) för luft att överskridas någonstans i Värmdö kommun.

Yt- och grundvatten

Planområdet har två ytvattenrecipienter: Återvallsträsket och Tranaröfjärden. Delar av området avvattnas via dikessystem direkt norrut mot Tranaröfjärden, medan övriga delar avrinner till Återvallsträsket. Ingarö Brunn är grundvattenrecipient.

Återvallsträsket

Återvallsträsket har ekologisk statusklassning god men kemisk statusklassning uppnår ej god (2021-05-24). Den ekologiska statusen är en sammanvägning av miljökonsekvenstypen morfologiska förändringar och kontinuitet, som bedöms vara måttlig samt övergödning som har en hög status. Således uppfylls i dagsläget kvalitetskravet god ekologisk status.

Den kemiska statusen beror på kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE), där nationell analys gjort bedömningen att gränsvärdena för dessa ämnen överskrids i Sveriges alla vattenförekomster. Detta då atmosfärisk deposition har resulterat i en belastning som gör att halterna i vatten överskrider sina respektive gränsvärden. Utan dessa ”överallt överskridande prioriterade ämnen” bedöms Återvallsträsket ha en god kemisk status.

Kvalitetskravet är god kemisk ytvattenstatus. Undantag i form av mindre stränga krav har satts för polybromerande difenyletrar samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Återvallsträsket bedöms påverkas av atmosfärisk deposition, enskilda avlopp samt förändring av konnektivitet (vandringshinder i anslutande vattendrag).

Tranaröfjärden

Tranaröfjärden har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status (2021-05-04). Miljökonsekvenstyperna Övergödning, Morfologiska förändringar och kontinuitet samt Flödesförändringar visar måttlig status. För övergödning är det kvalitetsfaktorn näringsämnen som är utslagsgivande när det kommer till att recipienten har måttlig status.

Ej god kemisk status orsakas av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena Tributyltenn (TBT), Kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids i vattenförekomsten. Medräknas inte de så kallade "överallt överskridande prioriterade ämnen", Hg och PBDE, i statusbedömningen så är det statusen för TBT som gör att god kemisk status alltjämt inte uppnås i vattenförekomsten.

Miljökvalitetsnormen för Tranaröfjärden är att god ekologisk status ska uppnås 2039. Detta då omgivande vatten påverkar kvalitetsfaktorn näringsämnen. Statusförbättringar i omgivande kustvatten som i sin tur också beror på internationella överenskommelser behöver komma till. Kvalitetsfaktorerna konnektivitet samt hydrografiska villkor i kustvatten och vatten i övergångszon näringsämnen med belastning från enskilda avlopp och urban markanvändning har fått tidsfrist till 2027.

Gällande kemisk status är kvalitetskravet god kemisk ytvattenstatus. Dock har undantag i form av tidsfrist till 2027 beslutats för tributyltenn föreningar. Undantag i form av mindre stränga krav har satts för bromerande difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Ingarö Brunn
Planområdets grundvattenrecipient är Ingarö Brunn, som är en sand- och grusförekomst med mycket goda eller utmärkta uttagsmöjligheter i grund-vattenmagasinet. Dess nuvarande kemiska- och kvantitativa status är god (VISS 2019-05-14, 2019-08-29). Miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten är God kemisk grundvattenstatus och God kvantitativ status (2023-05-04). Recipientens kemiska status har bedömts kunna påverkas av PFAS11 från två deponier i dess avrinningsområde samt av klorid från saltning av väg.

Undersökning om betydande miljöpåverkan, miljökonsekvensbeskrivning (6 kap)

Enligt 6 kapitlet 11 § miljöbalken ska kommunen göra en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, när en detaljplan upprättas om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har utförts. Detaljplanen bedöms inte innebära risker för människors hälsa. Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas. I stora drag reglerar detaljplanen befintlig bebyggelse med vissa kompletteringar.

Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken samt med beaktande av 2 § miljöbedömningsförordningen. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § miljöbalken behöver därmed inte genomföras för detaljplanen. Detta motiveras av att den förändring som planen medför är av begränsad omfattning och anpassas till rådande förutsättningar. Anslutning av

fastigheterna till kommunala vatten- och spillvattenledningar ger också positiva effekter på miljön jämfört med dagens situation med enskilda vatten- och avloppslösningar. I gällande översiktsplan för Värmdö kommun 2035 är Återvall södra angivet som ett pågående prioriterat förändringsområde.

Skyddade områden (7 kap)

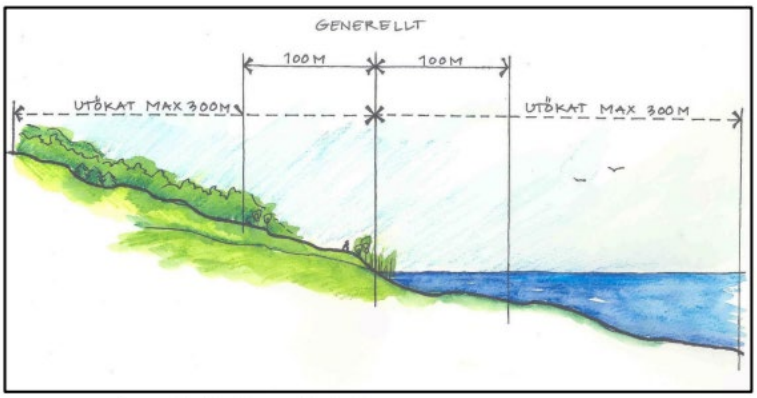
Strandskydd

Strandskydd, 7 kapitlet 13–18 §§ miljöbalken, gäller vid hav, insjöar och vattendrag och syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Strandskydd omfattar ett land- och vattenområde om 100 meter från strandlinjen vid normalt vattenstånd. Vid utökat strandskydd gäller strandskyddet 300 meter från strandlinjen vid normalt vattenstånd.

Planområdet omfattas längs Återvallsträsket av 100 meter strandskydd samt i de sydligaste delarna av utökat strandskydd på 300 meter.

Återvallsträsket omfattas av strandskyddet med 100 meter från strandlinjen vid normalt vattenstånd.



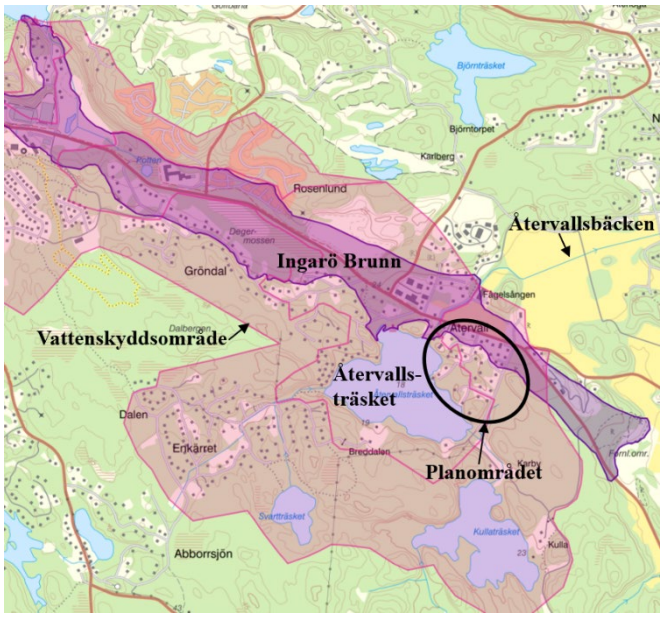
Figur 3. Bilden är från Boverket och visar ett exempel på utbredningen av generellt och utökat strandskydd

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom primär och sekundär skyddszon för Ingarö-Brunn vattentäkt. Dagligen försörjer den ca 40 procent av kommunens invånare med vatten. Vattentäkten är den enda inom kommunen med en så stor kapacitet. Den är således en oersättlig resurs för den egna vattenförsörjningen och avgörande för kommunens fortsatta utveckling.

På grund av dess goda kapacitet och bra vattenkvalitet har täkten även pekats ut

som en mycket viktig reserv för hela Stockholms län[1]. Att säkra vattentäkten inför framtiden är därför högsta prioritet både utifrån ett kommunalt och regionalt perspektiv.



Figur 4. Översikt över planområdets yt- och grundvattenrecipienter.
Planområdet är markerad med svart cirkel

Skydd av grundvattentäkten innefattar både dess kvalitet och kvantitet. Kvalitet påverkas av föroreningsutsläpp och det är ofta problematiskt att rena grundvatten. Därför behöver fokus vara på att förhindra och minimera föroreningsbelastningen. Vad gäller kvantiteten behöver infiltration av nederbörd upprätthållas för att inte minska uttagsmöjligheterna. Minskad kvantitet kan även ge kvalitetsproblem.

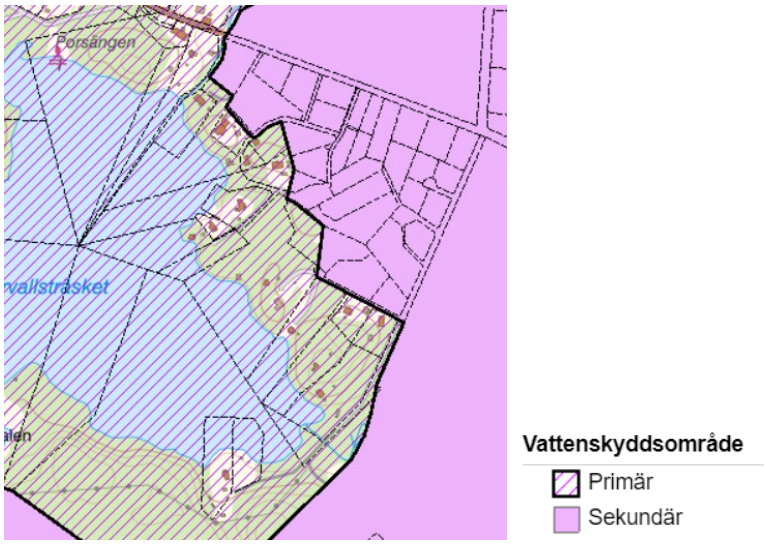
Till vattentäkten finns därför ett beslutat skyddsområde. Skyddsområdet utgör täktens tillrinningsområde och är uppdelat i två zoner, primär och sekundär zon. Inom primär zon är transporttiden till uttagsbrunnen kort, vilket medför en hög föroreningsrisk. Inom sekundär zon är transporttiden något längre och risken för föroreningspåverkan är därför något lägre.

Återvallsträsket är belägen inom primär skyddszon för Ingarö grundvattentäkt. Den utgör också reservvattentäkt för Stockholmsregionen. Det pågår ett projekt för att ta vatten från sjön för att förstärka grundvattenbildningen och den dagliga dricksvattenproduktionen. Utloppet från Återvallsträsket regleras via ett skibord från vilket vatten leds vidare i Återvallsbäcken.

De sydvästra delarna av planområdet längs Återvallsträsket ligger inom primär skyddszon för Ingarö grundvattentäkt och de nordostliga delarna inom

---

[1] *Hög regional prioritet enligt "Regional vattenförsörjningsplan för Stockholm län" (Länsstyrelsen Stockholm, 2018:24)*
Hög prioritet för regional/kommunal vattenförsörjning enligt VAS-rådets rapporter nr 6 ISSN 1653-8870 2009



Figur 5. Karta över primärt och sekundärt vattenskyddsområde

sekundär skyddszon. Detaljerad information om vilka förbud och vilka krav som finns för arbeten inom vattenskyddsområdet finns i länsstyrelsens skyddsföreskrifter samt i Värmdö kommuns entreprenadbestämmelser som finns tillgängliga på kommunens webbplats.

Exempel på restriktioner enligt Vattenskyddsföreskrifterna

Listan nedan gäller Vattenskyddsföreskrifternas restriktioner enligt miljöbalken. För nybyggnad, tillbyggnad och vissa andra ändringar av byggnaders yttre utseende krävs även bygglov enligt plan- och bygglagen.

- *Förbjudet att uppföra ny byggnad inom primär zon, undantag för en- och tvåbostadshus där tillstånd krävs. Inom primär skyddszon får inte ny byggnad uppföras utan tillstånd, undantaget gäller en- och tvåbostadshus. Byggnader får uppföras enligt detaljplan.*
- *Borrning för bergvärme kräver tillstånd.*
- *Sprängning och schaktning får inte ske utan tillstånd. Mindre grävarbeten på tomtmark får utföras.*
- *Tvätt och rengöring av bilar samt andra fordon får inte ske inom primär skyddszon.*
- *Båtar och motorfordon med förbränningsmotor får inte förekomma i Återvallsträsket.*
- *Muddring, pålning, spontning och annan grumlande vattenverksamhet får inte ske.*
- *Befintliga bryggor får renoveras till ursprunglig storlek och omfattning, tillstånd krävs för nya bryggor.*

På grund av vattenskyddsområdet finns det enligt översiktsplanen behov av att vara restriktiv till avstyckningar av fastigheter i kommande detaljplaner. All tillkommande byggnation riskerar att påverka grundvattnet negativt. Vidare behöver detaljplaneläggningen se till att skyddsföreskrifter inte inskränks.

Förutsättningar, förändringar

Strandskydd

Förändringar

Med anledning av planläggningen så har strandskyddet prövats. Fastigheterna inom strandskyddat område, Säby 1:56 och Kulla 3:2, har till största delen lämnats utanför planområdet eftersom fastigheterna inte har några byggnader idag och det inte är möjligt att planlägga för nya byggrätter inom strandskyddat område.

Strandskyddet i planförslaget illustreras på plankartan nedan. För öppet vattenområde (W) innebär strandskyddet att bryggor och anläggningar inte kan uppföras utan ansökan om strandsskyddsdispens. Befintliga lovligt uppförda bryggor får finnas, men ej återuppföras, breddas eller förlängas utan strandskyddsdispens.

Kommunen får i en detaljplan upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset (PBL 4 kap. 17 §). Enligt rättsfall bör strandskyddet aldrig upphävas i större omfattning än vad som behövs för att genomföra planen. Det är framför allt förfarandet för upphävandet av strandskydd som regleras i plan- och bygglagen. Bestämmelser om vilka krav som ska vara uppfyllda för att strandskyddet ska kunna upphävas finns i miljöbalkens sjunde kapitel.

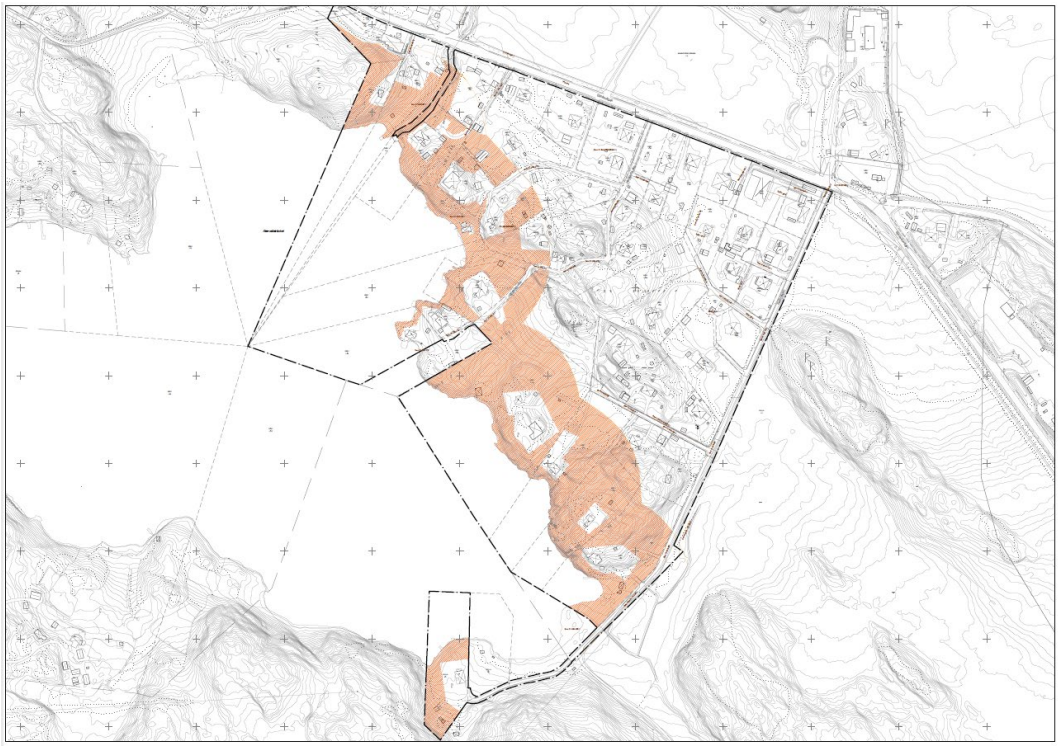
Upphävande av strandskydd i vägområde i föreliggande detaljplan motiveras med att marken behöver tas i anspråk för att ”tillgodose ett allmänt angeläget intresse som inte kan tillgodoses utanför området, i enlighet med MB 7 kap 18 c-d§§”. Upphävande av strandskydd på bebyggda fastigheter motiveras med att marken ”redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften” i enlighet med Miljöbalken (MB), 7 kap 18 c-d§§.

Eventuell restriktivitet vid upphävandet av strandskyddet i föreliggande detaljplan är för att säkerställa att detaljplanen är förenlig med strandskyddets syften. Skulle strandskyddet upphävas i större utsträckning bedöms det finnas en risk för att nya byggnader och anläggningar uppförs, eller ersätter befintliga, på platser som tidigare varit allemansrättslig tillgängliga eller betydelsefulla för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Hur mycket strandskydd som upphävs varierar från fastighet till fastighet då bedömningar har gjorts i de enskilda fallen. Utgångspunkten har varit hemfridszonen för huvudbyggnad på respektive fastighet men i några fall är den upphävda ytan mindre än så. Värt att notera är att nuvarande förutsättningar med befintliga hemfridszoner och hur fastigheter lagligen har tagits i anspråk inte förändras i samband med att strandskyddet upphävs. Upphävandet av strandskyddet är alltså inte negativt för en fastighetsägare

utan endast positivt. Den allemansrättsliga tillgången till strandområdet och förutsättningarna för fri passage bedöms inte påverkas negativt till följd av planerat upphävande av strandskyddet. Goda livsvillkor för djur- och växtlivet bedöms inte heller påverkas negativt av upphävandet.

Bygga inom strandskyddsområde

Inom strandskyddsområdet är det bland annat förbjudet att uppföra nya byggnader - huvudbyggnader och komplementbyggnader. Det är även förbjudet att göra tillbyggnader, ändra användningsområde för byggnader, anlägga altan, anlägga nya bryggor eller liknande om det avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten för förbjudna byggnader eller anläggningar får heller inte utföras. Det är även förbjudet att vidta åtgärder som väsentligt förändrar livsvillkoren för växt- och djurarter. Det är i vissa fall möjligt att få dispens från strandskyddet.



Figur 6. Karta som visar strandskyddets bevarande i detaljplanen, skrafferad yta.

Inom Återvallsträsket finns ett antal små bryggor i anslutning till befintliga fastigheter. Befintliga lovligt uppförda bryggor får finnas, men ej återuppföras, breddas eller förlängas utan strandskyddsdispens. Det är även förbjudet att bygga nya bryggor om det avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Nya bryggor ska inte tillkomma med hänsyn till att Återvallsträsket ligger inom primärt vattenskyddsområde. För åtgärder som till exempel träspänger, bryggor och dylika anläggningar inom vattenområden med strandskydd krävs strandsskyddsdispens. Strandskyddsdispens prövas av Bygg-, miljö- och

hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun. För bryggor krävs även tillstånd/dispens från vattenskyddsföreskrifterna. Inom primärt vattenskyddsområde ska nya bryggor inte uppföras och ytterligare bryggor utöver befintliga medges inte i detaljplanen. Tillkommande bryggor är även olämpligt med hänsyn till artskyddet.

Hemfridszon, tomt och tomtplats inom strandskyddat område

Varje fastighetsägare har rätt till ett fredat område kring sitt bostadshus dit allmänheten inte har tillträde, en hemfridszon. Det finns bestämmelser om hur allmänheten får närma sig en privat tomt men det är inte exakt reglerat hur nära eller hur stor en hemfridszon är. Hemfridszonens storlek varierar beroende på typ av byggnad, placering, vegetation och terrängförhållande men sträcker sig aldrig över fastighetsgränser. I slutändan är det ett samspel mellan fastighetsägaren och allmänheten där ansvaret att inte störa ligger på de som nyttjar allemansrätten. Som fastighetsägare måste man dock acceptera att man kan se allmänheten röra sig på fastigheten, så länge hemfridszonen inte inkräktas. En hemfridszon innebär dock inte att strandskyddet är upphävt. Dispens från strandskyddsbestämmelserna behövs fortfarande om man önskar vidta en åtgärd som är förbjuden inom strandskyddat område.

Definitionen av tomt i plan- och bygglagen har ingen direkt koppling till fastighetsindelningen. Tomt är enligt plan- och bygglagen mark bebyggd med byggnader och omfattar även anslutande mark som behövs för byggnadernas ändamål. En tomt är inte detsamma som en fastighet och en tomt kan aldrig omfatta allmän plats i en detaljplan. Tomtstorleken kan skilja sig från vad som utgör hemfridszon och tomtplats och därmed kan delar av tomten fortfarande vara allemansrättsligt tillgängliga.

En tomtplats, eller hur marken får användas, är något som tillsynsmyndigheten bedömer och bestämmer i samband med en strandskyddsdispens. En tomtplats kan sammanfalla med hemfridszonen, och tomten, men så är inte alltid fallet. En tomtplats kan vara större, eller mindre, av olika anledningar. En tomtplats innebär heller inte att strandskyddet är upphävt. En strandskyddsdispens behövs fortfarande om man önskar vidta en åtgärd som är förbjuden inom strandskyddat område.

Natur

Förutsättningar

Inom detaljplaneområdet finns områden med höga naturvärden liksom särskilt skyddsvärda träd, rödlistade och skyddade arter samt en allé. I samband med planläggningen har en trädinmätning samt naturvärdesinventering enligt svensk standard (SS 199000:2014) utförts till granskning (Greensway 2022). Tidigare förenklad naturvärdesinventering (WSP 2020) har justerats med naturvärdesinventering enligt svensk standard enligt ovan. Livsmiljöer för groddjur karterades 2020 (WSP). Kommunekolog har dessutom gjort ett flertal platsbesök från hösten 2021 till våren 2023. Nedan beskrivs planområdets naturvärden samt vilken hänsyn som kan krävas vid byggnation.

Figur 7. I planområdet finns gamla träd. På bilden syns senvuxen gammal tall på hällmark mot Återvallsträsket.
Foto: Marianne Haage

Områdesskydd

I planområdets östra del finns en björkallé som bedöms omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalken 7 kapitlet 11 § och förordningen om områdesskydd. Skyddet innebär att alléns träd eller rötterna till träden inte får utsättas för negativ påverkan såsom avverkning, beskäring eller schaktning. För strandskydd, vattenskyddsområde och riksintressen, se respektive avsnitt.

Regionala värden

För att bevara särskilt viktiga områden med sammanhängande grön infrastruktur har gröna kilar pekats ut av Region Stockholm. De gröna kilarna har förutom sin betydelse för biologisk mångfald och upprätthållandet av ekosystemtjänster även viktiga kulturhistoriska värden samt stor betydelse för människors hälsa och välbefinnande. Planområdet ligger delvis i Nacka-Värmdökilen som är utpekad i RUFS 2050 men även de delar som ligger intill kilen kan antas ha värden som i sin tur stärker den gröna kilens värden. Länsstyrelsens underlag visar också att planområdet ingår i sambandet framför allt med hänseende till spridnings- och livsmiljöer för barr- och tallskog.

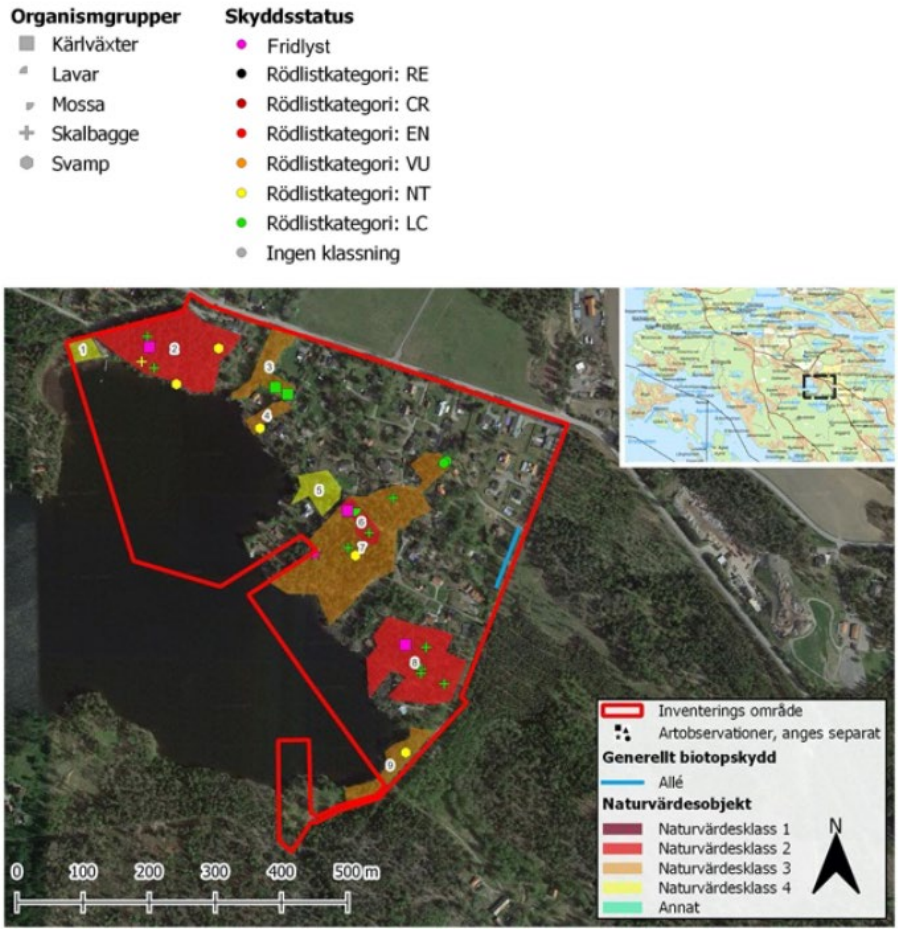
Kommunal grönstruktur och habitatnätverk

Värmdö kommuns gröna infrastruktur på land har tidigare kartlagts (Ekologigruppen 2021) baserad på befintlig information. Analyserna visar att både höga, medel och vissa värden för biologisk mångfald finns i planområdet. Analyser har även gjorts för djur som är skyddade och rödlistade samt goda representanter för Värmdö kommuns naturtyper. I dessa analyser syns att livsmiljöer och spridningssamband finns för gröngöling, mindre hackspett, spillkråka och hasselsnok.
Livsmiljöer för samtliga har hittats vid platsbesök.

Naturmiljö

Naturmiljön i södra Återvall hyser höga värden och består till största del av sjön Återvallsträsket och de äldre insprängda samt omgivande barr- och blandskogarna. Marken är delvis starkt kuperad och värdeelement som branta steniga lodytor förekommer. Inslag av berg i dagen förekommer rikligt. I lågpunkter finns sumpskogar. Planområdet innefattar även bebyggelse på före detta åkermark men där finns färre naturvärden. Enstaka viktiga träd förekommer dock och en del träddungar kan vara betydelsefulla som spridningsvägar för olika arter.

I området identifierades 9 naturvärdesobjekt, se figur nedan. Tre av dessa hade ett högt naturvärde (naturvärdesklass 2), vilket motsvarar knappt hälften av den totala arean av naturvärdesobjekten. Bland de övriga hade 4 ett påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3), och 2 hade ett visst naturvärde (naturvärdesklass 4). Områdets naturvärden är viktiga för den biologiska mångfalden både i området samt utanför det som en del av den kommunala samt regionala grönstrukturen.



Figur 8. Naturvärdesobjekt och naturvärdesarter som identifierades vid naturvärdesinventering (Greensway 2022).

De vanligaste trädslagen är tall, gran, björk, asp och al. Det finns en stor mängd gamla och grova träd och bitvis finns gott om död ved. Många av träden har rikligt med hål efter fåglar och insekter. Solbelysta grova och gamla tallar förekommer vilket ytterligare ökar värdena. Mycket av de höga värdena är kopplade till tallhällmark men även gran och fuktlövskog.

Det inventerade området hyser ett rikt och varierat djurliv, med förekomster av flera grod- och kräldjur, fåglar och fladdermöss. Dessa arter är fridlysta enligt artskyddsförordningen. Artvärdet återspeglar förekomsten av gammal barrskog, med flera arter kopplade till gammal tall. Enstaka arter kopplade till gran och lövträd förekommer även. Orkidén knärot (VU, fridlyst) påträffades på 2 platser inom inventeringsområdet. En av platserna är inte längre inom planområdet och den andra förekomsten är sannolikt utrotad.

Återvallsträsket har viktiga livs- och födosöksmiljöer för fåglar och fladdermöss. Sjön är även en värdefull miljö för fisk, bland annat havsöring, men vandringshinder i Återvallsbäcken som träsket rinner ut i är en begränsande faktor. Återvallsbäcken omfattas inte av planläggning.

Naturvårdsarter

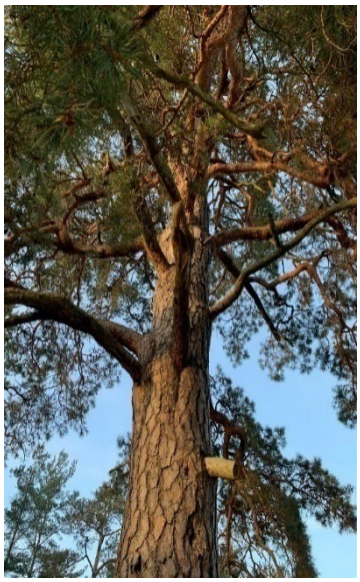
Naturvårdsart är en samlingsterm för arter som är viktiga att skydda genom att de är hotade eller skyddade i lag, eller då dess förekomster visar på värdefulla naturområden. Som naturvårdsart räknas främst:

- Arter klassade som **typiska** för de naturtyper som ingår i EU:s Natura 2000-nätverk
- **Signalarter** vars förekomst enligt Skogsstyrelsen signalerar att naturmiljön de befinner sig i är värdefull
- Arter som är upptagna och skyddade i **EU:s fågeldirektiv eller art- och habitatdirektiv**. Arter listade på fågeldirektivets bilaga 1 är särskilt starkt skyddade som exempel.
- **Fridlysta arter** enligt artskyddsförordningen
- **Rödlistade arter**, det vill säga arter som av Sveriges Lantbruksuniversitet bedöms ha en risk att dö ut nationellt. Rödlistade arter klassas i olika kategorier baserat på hur stort hotet är. Främst kan nämnas kategorierna **NT = nära hotad, VU = sårbar, EN = starkt hotad och CR = akut hotad.** Det finns även en global rödlista som tas fram av IUCN.

Särskilt skyddsvärda träd och andra värdefulla träd

I samband med planläggningen av Återvall södra har enskilda träd som är värdefulla för biologisk mångfald mätts in. I vissa områden har träd inte mätts in individuellt utan som polygoner på grund av att antalet skyddsvärda och värdefulla träd har varit mycket stort.

Inom området finns många värdefulla, skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd. Särskilt skyddsvärda träd är enligt Naturvårdsverkets definition till exempel jätteträd med diameter i brösthöjd på minst en meter eller tallar, gran och ek över 200 år gamla samt träd som är grövre än 40 cm i diameter med håligheter. Det spelar ingen roll om trädet är levande eller dött. Träden har stor betydelse för både biologisk mångfald och områdets karaktär. Ett mycket stort antal arter är helt beroende av gamla träd som livsmiljö och föda. Exempelvis reliktbock, många lavar och alla arter av hackspett samt rovfåglar.



Figur 9. Tallen på bilden växer i planområdet och bedöms vara över 200 år gammal och ha höga värden för biologisk mångfald. Den räknas som ett särskilt skyddsvärt träd. Negativ påverkan på sådana träd eller deras rötter behöver samrådas med länsstyrelsen. Foto: Marianne Haage

Då träden är så viktiga för biologisk mångfald behöver avverkning eller annan negativ påverkan på särskilt skyddsvärda träd eller deras rötter anmälas till länsstyrelsen för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Det gäller oavsett om de omfattas av marklov enligt denna detaljplan eller inte. Inom strandskydd behövs även strandskyddsdispens sökas hos kommunen då nedtagning av träden är en väsentlig förändring av naturmiljön.

Naturvårdsarter

Mer detaljerad information om arter finns i naturvärdesinventeringen samt i "Artskydds-PM Skyddade djurarter och detaljplanering för Återvall södra i Värmdö kommun" (Värmdö kommun 2023). Observera att planområdets gräns har förändrats sedan underlagen togs fram.

I planområdet har ett flertal naturvårdsarter hittats under platsbesök, naturvärdesinventering och kommunens tidigare fladdermusinventering 2011 (Noctula 2012; Värmdö kommun med flera 2013). Många av arterna är knutna till gammal skog. Ytterligare data om naturvårdsarter i planområdet har förmedlats från boende samt inhämtats från Sveriges lantbruksuniversitets tjänst för inrapportering av artfynd, Artportalen. Datat är obalanserat men kan ge en fingervisning om ett områdes artförekomster. Flera av arterna i planområdet är rödlistade då de minskar och många är dessutom skyddade enligt Artskyddsförordningen.

Figur 10. I planområdet finns den rödlistade svampen tallticka. Arten växer enbart på tall som är minst 100-150 år gammal. Foto: Marianne Haage.

Den rödlistade svampen tallticka (NT, typisk art) och skalbaggen reliktbock (NT, typisk art) finns på gamla tallar i området. Det finns även signalarter för värdefull skog som granbarkgnagare (signalart, typisk art), vågbandad barkbock (signalart). Fridlysta växter som blåsippa finns. Bredvid planområdet (inkluderat i samrådsfasen) finns orkidén knärot (VU) som är fridlyst. Den fanns även inom planområdet men bedöms nu vara utrotad av ej planrelaterade aktiviter.

Figur 11. Bild på mindre hackspett (bilden är inte tagen i planområdet). Källa: Pixabay, bilden är beskuren

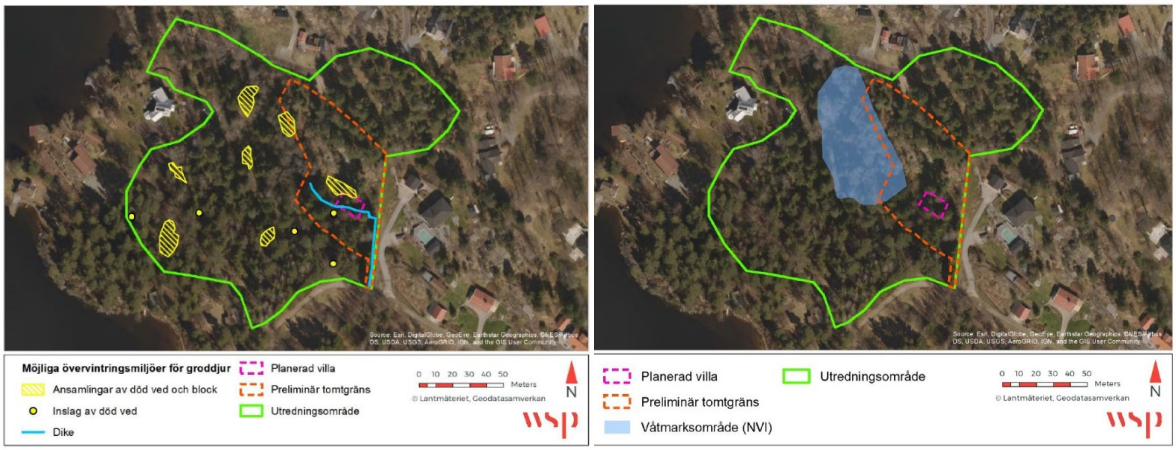
Det finns gott om fågel i planområdet. Flera arter trivs i trädgårdsmiljöer men det finns även spår av mer skogslevande arter. Bohål i grov tall med pansarbark samt födosökshack på träd i planområdets centrala skogsområden tyder på att livsmiljöer och häckning av spillkråka har funnits tidigare men inga färska spår har hittats i planområdet (NT, typisk art, fågeldirektivet bilaga 1, prioriterad art i skogsvårdslagen). Mindre hackspett (Figur 10) är en annan art som finns i närområdet (NT, typisk art, prioriterad art i skogsvårdslagen). Lämpliga livsmiljöer finns och delar av området bör ingå i revir då den hittats sjungande strax norrut längs Återvallsbäcken.

Fladdermusarterna nordisk fladdermus (NT) och dvärgpipistrell har tidigare noterats i utkanten av områdets sydöstra del. De bägge arterna är beroende av insektsrika områden och miljöer med gamla och ihåliga träd. De nyttjar särskilt strandzoner och kantzoner mellan skog och öppna marker och kan därför antas nyttja ett större område kring Återvallsträsket. Fladdermöss av obestämd art har dessutom observerats nyttja flera byggnader inom inventeringsområdet enligt boende.

Utöver fåglar har mindre vattensalamander (fridlyst) observerats nära planområdet och inventering av livsmiljöer för groddjur visar på att många lämpliga ytor och strukturer förekommer inom planområdet. Värmdö kommun inventerade 2012 fladdermöss på flera platser i kommunen och vid Återvallsträsket hittades dvärgpipistrell (fridlyst, art- och habitatdirektivet Bilaga 4) och nordfladdermus (NT, fridlyst, art- och habitatdirektivet Bilaga 4) och lokalen bedömdes vara en viktig födosökslokal. Ytterligare en art som enligt habitatnätverksanalyser och okulär besiktning har livsmiljöer i området och åtminstone vissa spridningsmöjligheter är den för människor ej giftiga ormen hasselsnok (VU, fridlyst, art- och habitatdirektivet Bilaga 4).

Flera arter av grod- och kräldjur har observerats upprepade gånger av boende vid Återvall Södra. Det är i dagsläget osäkert exakt vilka områden arterna nyttjar men trädgårdsdamm, diket längs planområdets östra del och diken och värdeelement i alsumpskog och blandskog är exempel på viktiga platsen för mindre vattensalamander, vanlig padda samt grodor (obestämd art). De för människor ej giftiga ormarna hasselsnok (VU) och vanlig snok samt kopparödla har alla vid upprepade tillfällen observerats på olika platser inom inventeringsområdet, inte minst i soliga backar mot Återvallsträsket. I

en tidigare inventering av groddjursmiljöer pekas ett våtmarksområde i den centrala delen av inventeringsområdet ut som en sannolik reproduktionslokal för groddjur (WSP, 2020). Blockrika partier och ansamlingar av död ved i anslutning till våtmarken utgör också potentiellt värdefulla miljöer för övervintring. Utredningen bedömde våtmarken och dess omgivning som värdefullt för groddjur.



Figur 12. Kartorna redovisar resultat för inventering av lämpliga miljöer och strukturer för groddjur samt avstyckad tomt med exempel på husplacering (WSP 2020). I blått syns en våtmark som preliminärt bedömts ha höga naturvärden (WSP 2020). Utredningen gjordes på vinterhalvåret och syftade till att identifiera miljöer, inte individer.

Flertalet av de naturvårdsarter som har registrerats i Artportalen är fåglar men även andra djur och växter har rapporterats. En del av fågelarterna är främst knutna till vattenmiljön medan en del arter som spillkråka (NT, typisk art, fågeldirektivet, prioriterad art i skogsvårdslagen) och talltita (NT, prioriterad art i skogsvårdslagen) är knutna till äldre barr- och blandskog. Även arter som entita (NT, typisk art, prioriterad art i skogsvårdslagen) som är mer beroende av fuktig mark och lövinslag och starkare lövskogsknutna arter som mindre hackspett (NT, typisk art, prioriterad art i skogsvårdslagen) och gröngöling (prioriterad art i skogsvårdslagen, tidigare rödlistad) har förutsättningar i planområdet och förekommer sannolikt. Flera andra naturvårdsarter arter förekommer sannolikt varav en del ännu är tämligen vanliga medan vissa är rarare i Värmdö. Till exempel grönsångare (NT), Stare (VU) och svartvit flugsnappare (NT), grönfink (EN), kråka (NT), björktrast (NT), rödvingetrast (NT), gulsparv (NT), ärtsångare (NT), hussvala (VU), rosenfink (NT, prioriterad art i skogsvårdslagen) och tornseglare (EN, prioriterad art i skogsvårdslagen). Det är möjligt att rovfåglar kan nyttja området som födosöksmiljö men tecken på häckning har inte har hittats.

Artskyddsförordningen

Flera av arterna i planområdet är skyddade arter enligt Artskyddsförordningen. För vissa arter som fladdermöss och hassselsnok med flera är även

livsmiljöerna skyddade. Artskyddsförordningen är en precisering av Miljöbalken och en svensk implementering av EU:s fågeldirektiv och art- och habitatdirektiv. De syftar till bevarandet av olika arter och bestämmelser för fridlysning i artskyddförordningen finns i 9-4 §. Undantag finns i 14 § och 15§. Artskyddet är ett strikt skydd vilket innebär att rimlighetsavvägning mellan olika intressen inte är aktuellt. Dispens kan sökas från länsstyrelsen men ges restriktivt. Utöver dessa lagrum är alla fåglar, fladdermöss samt övriga däggdjursarter i Sverige fredade enligt 3 § i jaktlagen.

Artskyddsförordningen gäller alla, enskilda såväl som företag och myndigheter samt kommuner. Den gäller också parallellt med plan- och bygglagen. Det innebär att den gäller oavsett om detaljplan finns eller inte samt oavsett vilket skede planläggningen befinner sig i. Det är utföraren av en åtgärd som har ansvaret för att tillse att artskyddet inte bryts, exempelvis den som avverkar träd eller bygger ett hus. Om det vid planläggning eller annan åtgärd bedöms behövas skyddsåtgärder för att förbud inte ska utlösas ska samråd ske med Länsstyrelsen enligt 12 kapitel 6 § Miljöbalken. Länsstyrelsen kan inte överpröva detaljplaner för att de strider mot artskyddsförordningen vilket beror på att det inte är en överprövningsgrund enligt 11 kap. 10 § i Plan- och bygglagen. Det innebär att detaljplaner teoretiskt sett kan antas även om de strider mot artskyddsförordningen men förbud utlöses ändå mot planens genomförande.

Skyddsåtgärder

Se även Artskydds-PM för mer detaljer. Observera att enskilda kan behöva vidta skyddsåtgärder vid åtgärder som exempelvis byggnation oavsett detaljplanen.

Samtliga skyddade arter som bedöms förekomma i planområdet skyddas med planbestämmelser på både kvartersmark och allmän platsmark vilket inkluderar prickmark (enbart kvartersmark), mark utpekad som NATUR och PARK, bestämmelser som skyddar träd, och bestämmelse om att markens höjd inte får ändras. I plankartan finns även upplysning om skyddade arter. Planbestämmelserna tillser att livsmiljöer och spridningskorridorer skyddas. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka skyddade arter negativt och Artskydds-PM har tagits fram och stämts av med Länsstyrelsen 2023.

Utöver planbestämmelserna finns många hänsynsåtgärder som är av generell eller mer detaljerad karaktär för olika artgrupper vid utförande av åtgärder. Se även artskydds-PM. De är mycket viktiga att beakta vid åtgärder i området. Att bibehålla tomternas skogs- eller trädgårdskaraktär är generellt viktigt liksom att inte påverka stränder och sumpskogars vegetation eller hydrologi negativt. Sedan kan till exempel fladdermöss som finns i hus påverkas vid renovering eller utbyggnation. Det kan inte detaljplanen reglera men Länsstyrelsen behöver kontaktas i sådana fall. Ytterligare viktiga exempel är att undvika tillkommande störning i form av ljus och buller då

många arter är störningskänsliga och till exempel fladdermöss kan missgynnas av belysning. För hasselsnok är det viktigt att bevara soliga miljöer med gömställen som block och ljung. Planbestämmelserna skyddar artens livsmiljöer men det är viktigt att beakta att specifika åtgärder i vissa fall kan krävas av enskilda, såsom att inte schakta eller spränga i fel säsong i den mån det alls tillåts i detaljplanen och vattenskyddsområdet. Det kan även finnas behov att bygga på plint eller torparlik grund. Nedan listas exempel på skyddsåtgärder för hasselsnok:

- *Anlägga stenmurar med möjlighet för ormarna att gömma sig i, dessa bör ligga i relativt solexponerade lägen men det gör inget om delar är något mer beskuggade.*
- *Plantera inhemska lågväxande buskar på solexponerade platser där ormarna kan söka skydd och söka föda.*
- *Spara ytor med naturmark eller partier där gräset får vara högväxt.*
- *Lägga ut mindre stockar och grenar i högar där hasselsnoken gärna söker skydd.*
- *Komplementbyggnader placeras lämpligen på plintar eller torpargrundslikanande konstruktion i områden där hasselsnoken kan förväntas finnas.*
- *Under byggskeden måste hänsyn tas till tillfälliga etableringsytor så att dessa inte placeras i miljöer där det finns hasselsnok.*
- *Sprängningsarbeten bör ske under oktober till slutet av februari för att undvika att hasselsnoken skadas eller dödas i sina sommarvisten.*
- *Schaktningsarbeten i marker men som kan utgöra övervintringsområden bör genomföras under april-september.*

Invasiva arter

Planområdet hyser vid Karbyvägen den invasiva främmande arten blomsterlupin. Arten omfattas inte av lagkrav som finns för till exempel jätteloka men den utreds för nationellt förbud. Bekämpningsåtgärder som görs bör ske enligt Naturvårdsverkets rekommendationer för respektive art. Kemiska bekämpningsmedel får inte hanteras inom vare sig primär eller sekundär vattenskyddszon enligt vattenskyddsföreskrifterna. Från 1: a oktober 2021 är det även förbjudet att använda växtskyddsmedel, bekämpningsmedel, på en del platser som till exempel hemträdgårdar (2 kap. 37§ förordning (2014:425) om bekämpningsmedel). Arterna bör beaktas vid masshantering så att de inte sprids ytterligare. Felaktiga metoder eller förebyggande åtgärder kan vara verkningslösa eller sprida arten.

Förändringar

Planförslaget innebär inga stora förändringar vad gäller tillgång till natur och rekreationsområden. Naturmark på allmän platsmark med enskilt

huvudmannaskap skyddas med användningen NATUR och PARK. Detaljplanen medger generellt inga delningar av fastigheter utan bekräftar befintlig bebyggelsestruktur. Planarbetet håller även ett restriktivt förhållningssätt till byggnadsvolymer. Oavsett planbestämmelser kan den som utför en åtgärd (exempelvis uppförande av byggnad) ändå behöva vidta hänsyn och skyddsåtgärder, se under försättningar för mer information.
Om området inte planläggs bedöms risken för omfattande exploatering relativt hög. Genom att området planläggs kommer även den regionala och kommunala gröna infrastrukturen värnas.

Ett flertal planbestämmelser har införts för att begränsa inverkan på mark och natur. Däribland bestämmelse om att markens höjd inte får ändras. Även trädfällningsbestämmelser och krav på marklov vid större förändringar finns liksom planbestämmelse som begränsar hårdgörande av ytor vilket kommer gynna bevarandet av naturvärden inklusive skyddade arter.

Vid behov av naturvårdande åtgärder för att förhindra negativ igenväxning eller för att tillskapa död ved i naturvårdssyfte på NATUR och PARK ska kommunekologen konsulteras. Kommunekologen ska konsulteras vid marklov för trädfällning.

Om risk bedöms finnas för negativ påverkan på björkallén i planområdets östra del när VA-ledningar dras kommer kommunen att söka dispens hos Länsstyrelsen. Placering av ledningar anpassas i första hand och i möjligaste mån för att förebygga påverkan på allén. Skyddsåtgärder vidtas under byggtiden.

Detaljplanens bestämmelser för att inte påverka skyddade arter negativt:

- Viktiga naturområden har planlagts som allmän plats NATUR eller PARK. Detta tydliggör markens olämplighet till annan användning än naturmark och tydliggör ansvar för skötsel
- Planbestämmelser för prickmark på övriga områden med höga naturvärden skyddar viktiga livsmiljöer och spridningsstråk
- Planbestämmelser om utökad lovplikt för avverkning av värdefulla träd och trädmiljöer
- Marklov krävs även för ändring av marknivån med mer än 0,5 m
- Byggrätter begränsas

Rekreation

Förutsättningar

I området finns mycket naturmark med stigar som löper i området. De

rekreativa värdena består till stor del av närheten till den varierade naturen med skog och öppna berghällar med möjlighet till bad samt utsikten över Återvallsträsket.

FÖRÄNDRINGAR

Befintliga naturområden utanför kvartersmark planläggs som natur- eller parkområden. Utpekade träd och trädmiljöer får trädfällningsförbud i planen. Strandskyddet kommer i och med detaljplanens antagande att i största möjliga mån bibehållas i enlighet med strandskyddets syfte. Strandskyddet i nära anslutning till huvudbyggnader upphävs.

Mötesplatser

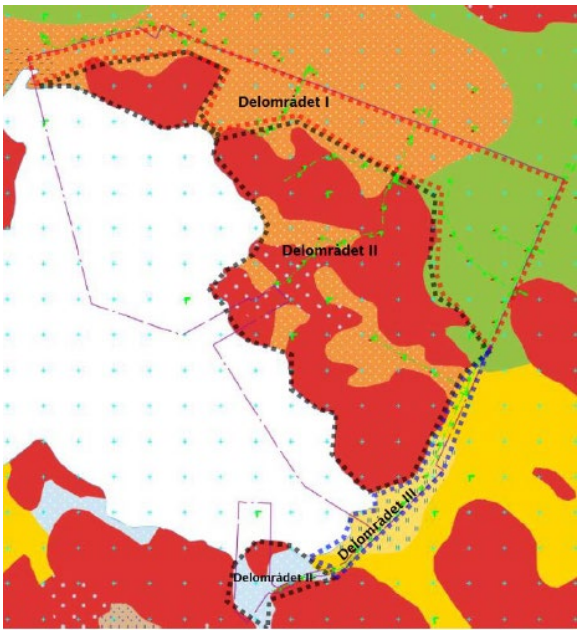
Boende i området nyttjar både den lilla stranden i viken på fastigheten Säby 1:43 samt badklippan på fastighet Säby 1:26.

Geologi och geoteknik

Förutsättningar

Jordarter

Berggrunden i området består av granit. Jordarterna i de höglänta partierna består av kalt urberg som bitvis är täckt av ett tunt moränlager samt av postglacial sand i sprickdalarna. Delar öster om Återvallsträsket består av gyttjelera, glacial lera, sandig morän och svämsediment som består av organiskt material. I södra delen med glacial lera förekommer ett mindre område med svämsediment. Detta sediment består av organiskt material och uppstår vid områden där översvämning sker.



Figur 13. Bilden visar översiktlig indelning av undersökningsområdet i SGUs jordartskarta, delområde 1 (rött streck) delområde ll (svart streck) och delområde lll (blått streck). Röd kulör innebär ytnära berg, orange kulör är svallsediment, sand och silt, grön kulör är åsmaterial och

gul kulör är lera.

Förändringar

Stabilitet och risk för skred

För att utreda om föreslagen detaljplan är lämplig ur ett geotekniskt perspektiv med hänsyn till risk för ras, skred och erosion har en kompletterande utredning tagits fram av Tyréns, Teknisk PM Geoteknik, 2023. Enligt den geotekniska utredningen finns inom planområdet ingen risk kopplat till skred. Hänsyn bör dock tas till erosion längs med Återvallsbäcken som rinner från Återvallsträsket (själva Återvallsbäcken ligger utanför planområdet). Tyréns har delat in undersökningsområdet i tre delområden, delområdet I, delområde II och delområde III. Ungefärligt placering av dessa delområden är markerade på SGU jordartskarta, figur 14 ovan.

Delområde l

Området ligger i utkanten av Ingaröåsen. Jorden består huvudsakligen av fyllningsjord på mäktiga lager friktionsjord bestående av sand, silt och grus. Generellt är topografin inom delområde 1 är i stort sett horisontell. Inom de plana delarna av området förekommer därmed inga förutsättningar för att ras och skred ska uppstå. I den nordvästra delen av området finns ett dike som går från Återvallsträsket till Eknäsvägen. För att inte öka belastningen på dikesslänterna i den norra delen, där diket är som djupast bör inga ny- eller tillbyggnader uppföras inom 6 m från dikeskrönet. Detta regleras i detaljplanekartan med planbestämmelse prickmark vilket innebär att marken inte får bebyggas.

Delområde ll

Marken i området utgörs till största del av berg i dagen. Inom de svackor som finns i området förekommer fyllningsjord på friktionsjord. Området som angränsar till Återvallsträsket består till största del av berg i dagen och ytnära berg. Topografin inom delområde ll varierar. Delvis är marken horisontell. I de områden där marken lutar mer så består jorden av fasta jordlager eller berg i dagen. Därmed finns inga förutsättningar för att ras och skred ska uppstå

Delområde lll del av Karbyvägen

Jorden består av fyllningsjord på torrskorpelera och lera på friktionsjord. Marken inom delområde lll är generellt plan men lutar svagt ner mot Återvallsträsket. Karbyvägen går på upphöjd bank genom området. Bankhöjden är cirka 0,5 meter över kringliggande mark. Avståndet mellan Karbyvägen och Återvallsträsket varierar mellan 20 – 30 meter och lokalt som närmast cirka 10 meter. Förekommande lera inom området har mycket låg odränerad skjuvhållfasthet men tjockleken på lerlagret är endast 1- 4 meter på sträckan i anslutning till Återvallsträsket. I och med att marken i stort sett är horisontell, avståndet till

Återvallsträsket från befintlig väg relativt stort och att förekommande lerlager endast är några meter tjockt så bedöms stabilitetsförhållanden vara tillfredställande för befintliga och planerade förhållanden inom delområdet.

Sulfidberg och sulfidjord

Förekommande lera inom planområdet är inte sulfidhaltig. Således förekommer ingen sulfidlera som måste hanteras inom planområdet. Föreslagen detaljplan samt VA-utbyggnad medför inga omfattande bergschaktningsarbeten. Inga indikationer på att berget i området ska vara så kallat sulfidberg har påträffats. Därmed föreligger ingen risk för att stora volymer krossat sulfidberg som kan vara försurande behöver hanteras inom planområdet.

Markens lämplighet och eventuella planbestämmelser

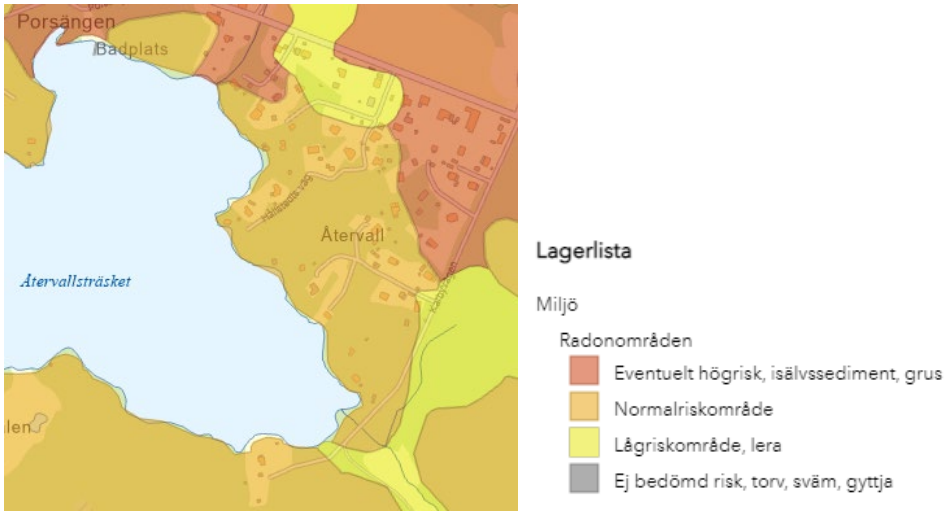
För att säkerhetsställa att ingen ökad belastning i form av nya byggnader uppförs inom 6 meter från dikeskrönet i de norra delarna av Återvallsbäcken införs en planbestämmelse om prickmark vilket innebär att marken inte får bebyggas.
För övriga delar av planområdet anses det inte erfordras någon särskild planbestämmelse med hänsyn till de geotekniska förhållandena inom planområdet. Marken bedöms som lämplig för planerade byggrätter med avseende på geotekniska säkerhetsfrågor.

Radon

Större delen av området är normalriskområde för radon, en del i nordöstra delen mot Eknäsvägen är eventuell högrisk pga isälvssediment, grus.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.



Figur 14. Radonkarta, Värmdö kommun.

Dagvatten

Förutsättningar

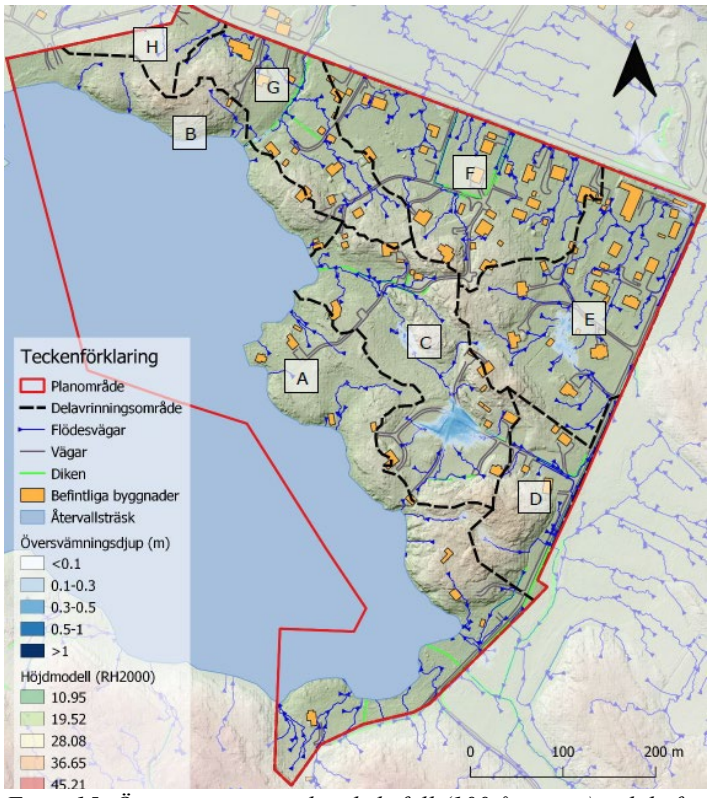
Dagvattenhantering

Riktlinjen i kommunens dagvattenpolicy är att dagvatten ska hanteras lokalt inom den egna bostadsfastigheten (s.k. LOD-lokalt omhändertagande av dagvatten). En dagvattenutredning (Ramböll, 2021) har genomförts för planområdet. Den beskriver att området har en låg hårdgörningsgrad med småskalig bebyggelse, stora andelar naturmark samt att planarbetet ska eftersträva att behålla dessa förutsättningar. Marken har generellt en medelhög genomsläpplighet och vissa delar låg genomsläpplighet, särskilt de större partierna med ytligt berg. Avrinningen är diffus på så sätt att det inte finns några större huvudsakliga avrinningsstråk eller diken för hela området. Vattnet avleds främst i mindre diken längs vägarna eller i mindre rännilar på berghällarna. I helhet bedöms förutsättningarna för LOD vara goda. Inom den södra delen av planområdet avrinner vattnet söderut mot Återvallsträsket och inom den norra delen av planområdet avrinner vattnet mot norr och når så småningom recipient Tranaröfjärden. Den del vatten som infiltrerar i marken kan bidra till grundvattenbildning och nå grundvattentäkten Ingarö-Brunn. Den norra delen av Återvallsträsket står i förbindelse med grundvattentäkten.

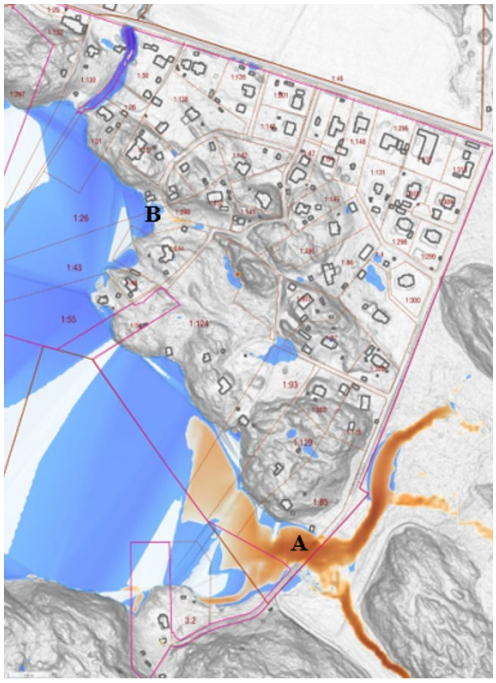
Områdets nuvarande låga hårdgörningsgrad innebär att den naturliga vattenbalansen i stort är bevarad och vattnet renas naturligt i diken och vid infiltration genom marklagren. Området har stora naturområden, stora tomter och liten exploateringsgrad vilket gör att dagvattnets föroreningsbelastning på recipienter är låg inom området. Näringsämnen från enskilda avlopp skulle kunna innebära en påverkan på recipienter. Dagvatten och föroreningar i dagvattnet bedöms inte med aktuell markanvändning ha någon direkt negativ inverkan på grundvattentäktens kvalitet. Dagvattenutredningen belyser att den låga hårdgörningsgraden är avgörande för att fortsatt hålla föroreningsbelastningen på en låg nivå.

Översvämningsrisk

Inom planområdet finns några få lågpunkter med liten utbredning och litet översvämningsdjup. Översvämningsrisken vid skyfall är därför liten. Två större ansamlingar av vatten finns i delavrinningsområde C och E, se bilden nedan. Vattnet bräddar från delavrinningsområde C till ”grodmarken” och sedan vidare mot Återvallsträsket. När lågpunkten i delavrinningsområde E är fylld bräddar vattnet vidare nordöst mot Tranaröfjärden. Figuren redovisar utbredningen av översvämningsområdet med en extra marginal om 0,1 m i höjdled jämfört med bräddnivån.



Figur 15. Översvämningsrisk vid skyfall (100 års regn) och befintliga flödesvägar, karta från dagvattenutredningen.



Figur 16. Översvämningsrisk (vattendjup över 0,2 m och flöde) vid studerat 100-årsregn inkl. klimatfaktor 1,25 från den kommunala skyfallskarteringen.

Utöver dessa två lågpunkter syns i den kommunala skyfallskarteringen två låglänta områden vid Återvallsträsket med översvämningsrisk, se figur 16 ovan. Det ena är beläget i den södra delen av planområdet, där skyfallsväg avleder områden öster om planen ned till Återvallsträsket (A). Det andra finns i den mellersta delen av planområdet, där skyfallsväg avleder del av

planens centrala område till Återvallsträsk (B).

Förändringar

Vid planens framtagande har fokus varit att inte påverka Miljökvalitetsnormer för vare sig ytvattenrecipenter eller grundvattentäkten Ingarö Brunn. För att behålla en låg föroreningsspridning från planområdet behöver befintliga dagvattenförutsättningar behållas. Följande regleringar har därför gjorts inom planen:

- Småskalig bebyggelse behålls genom att generellt inte tillåta delningar av fastigheter samt att byggrätter begränsas. Lämpliga byggrätter har satts i syfte att inte påverka grundvattentäkten negativt.
- Trög avledning, lokalt omhändertagande och infiltration behålls genom att byggrätter har reglerats genom att en hårdgörningsgrad av byggnadsarea, på maximalt 15 procent av bostadsfastigheters landareal tillåts. Hårdgörningsgraden är satt utifrån rekommendation i dagvattenutredning för att hålla föroreningsbelastningen på dagens nivå (därtill minskas närsalter) samt för att möjliggöra infiltration. Därtill appliceras en generell bestämmelse om att marken inom respektive fastighet inte får hårdgöras med undantag av mark som fått bygglov för byggnad. Begreppet att marken inte får hårdgöras avser täta ytor där vatten inte kan infiltrera. Där ingår exempelvis asfalterade uppfarter, trädäck, pool, plattlagd yta med täta fogar.

- Naturmark är värdefull för dagvattenhanteringen. Växtlighet hjälper även till att bryta ner föroreningar. Särskilt värdefulla är träd som kan uppta stora mängder vatten. Marklov för trädfällning har införts i stora delar av planområdet. För att möjliggöra god fördröjning är det viktigt att behålla befintlig växtlighet inom tomterna samt flödesmängderna i dikena.

Med dessa planbestämmelser bedöms dagvattenförutsättningarna (tröga flöden, rening i marklager och växtupptag samt infiltration) kunna behållas och planen medför en fortsatt låg föroreningsspridning till grund- och ytvattenrecipienter via dagvattnet. Planen bedöms därför inte försämra möjligheten att uppnå eller bibehålla god kemisk status för recipienterna. Planens genomförande bedöms inte påverka möjligheten för Tranaröfjärden att uppnå god status för Tribyutylföreningar då denna problematik har kopplats till småbåtshamnar inom recipienten.

Anslutning till kommunalt VA kommer enligt dagvattenutredningen leda till en minskad belastning av näringsämnen till samtliga recipienter, vilket är positivt då Tranaröfjärdens måttliga status beror på belastning av näringsämnen kopplat till enskilda avlopp. Även för Återvallsträsket och Ingarö brunn, som inte har en problematik kopplat till näringsämnen, bedöms detta som positivt för att behålla god status.

För grundvattentäkten Ingarö Brunn bedöms planen bidra till möjligheten att bibehålla god kvantitativ status och fortsatt god infiltration och grundvattenbildning i och med planbestämmelse om att markytan inte får hårdgöras och reglering av maximal hårdgörningsgrad vid framtagande av byggrätter.

Utöver planbestämmelser är det viktigt att skyddsföreskrifter, entreprenadbestämmelser och rekommendation för att minimera föroreningsutsläpp till miljön följs. Detta innefattar bland annat att spridning av näringsämnen genom exempelvis gödsling av trädgårdar bör minimeras samt att hantering av kemiska bekämpningsmedel och tvätt av båtar och bilar inte får förekomma enligt vattenskyddsområdets skyddsföreskrifter.

Återvallsträsket och möjligheten till konstgjord infiltration

En äldre nedlagd anläggning för konstgjord infiltration av sjövatten från Återvallsträsket finns belägen utanför planområdet. Anläggningen skulle kunna nyttjas för att öka produktion av dricksvatten och det pågår ett projekt för att rusta upp och åter ta anläggningen i bruk.

De södra delarna av planområdet ligger inom Återvallsträskets avrinningsområde och utgör primär skyddszon. Spridningsförutsättningar från planområdet till Återvallsträsket har bedömts som stor. Störst risk för negativ påverkan är enligt miljöriskbedömning utsläpp vid tvätt av fordon och båtar. Detta är i gällande skyddsföreskrifterna förbjudet. Det pågående planarbete lyfter grundvattentäktens betydelse och kan möjligtvis bidra med en ökad kännedom om skyddsföreskrifter och att dessa behöver följas. I enlighet med rekommendationen i dagvattenutredning ska befintliga förhållanden behållas i så stor utsträckning som möjligt för att möjliggöra rening och infiltration av dagvatten innan det når recipienter. I och med att planförslaget innebär små förändringar av planområdet och i helhet begränsar hårdgörningsgraden till dagens nivå bedöms befintliga förhållanden kunna behållas. Utifrån detta bedöms planområdet och planens genomförande inte påverka möjligheten att återuppta den konstgjorda infiltrationen. Genom anslutning till kommunalt VA förväntas belastning av bland annat närsalter på Återvallsträsket minska. Detta är positivt för sjöns kvalitet och således även för den konstgjorda infiltrationen.

Översvämningsrisk

För att undvika översvämningsrisk vid Återvallsträsket har en planbestämmelse införts om att lägsta nivå i underkant av grundläggning ska vara +19,3 meter enligt RH 2000. Nivån +19,3 är satt för att ta höjd för avledning efter det dämme som reglerar Återvallsträsket. Om dike och kulvert under vägen skulle bli påverkade genom att exempelvis branta slänter rasar vid höga flöden skulle vattnet, när nivån +19,3 är nådd, leta sig mot öster och sedan över Eknäsvägen. Vattennivån bör därför aldrig stiga över +19,3. Sjöns normalvattennivå visar +18 i kommunens

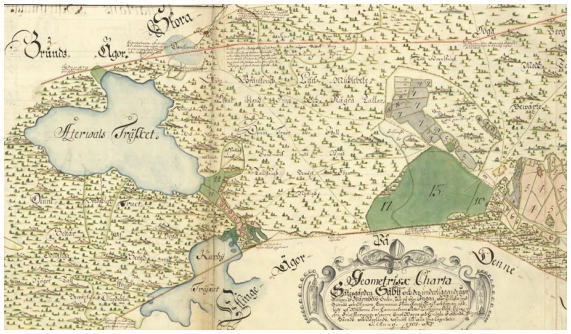
karta. Områden med översvämningsrisk är prickmarkerade i detaljplanekartan.

Landskap

Förutsättningar

Historik

Återvall ingick på 1700-talet i Säby säteris ägor. På lantmäteriets karta över området framgår att området vid denna tid var bebyggd med ett torp, Återwaldstorpet, beläget söder om Eknäsvägen, öster om Återvallsbäcken. Planområdets idag kvarvarande äldsta byggnad är idag del av huvudbyggnaden på fastigheten Säby 1:308, markerad som ”torp” på kartor från tidigt 1900-tal.



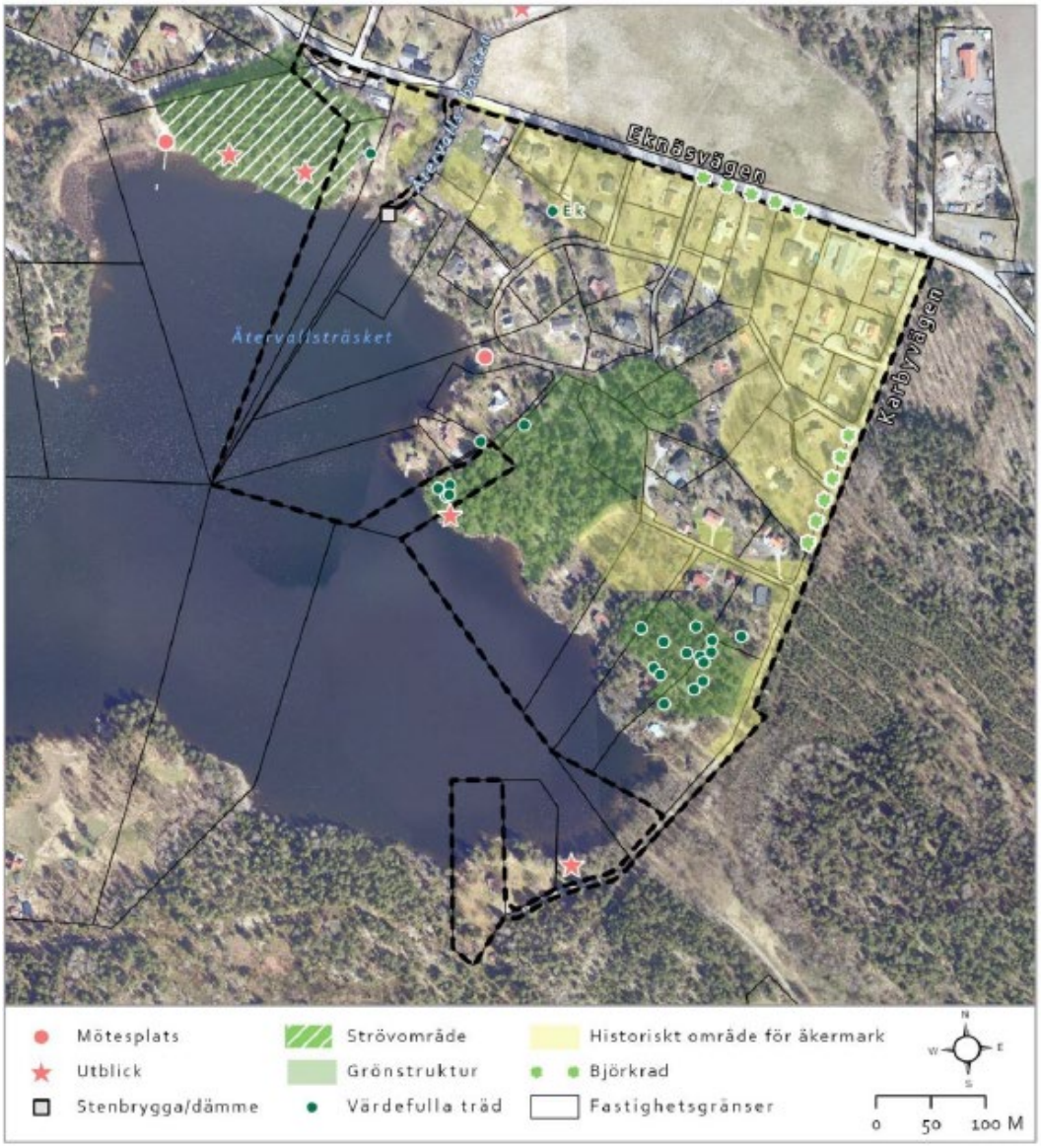
Figur 17. Geometrisk karta över Säby säteris egendom från 1701. Marken för det aktuella Återvall södra låg under Säby säteri och omfattade såväl odlingsmark som utmark i bergiga och svårodlade områden kring Återvallsträsket. Källa: Lantmäteriet.

Lagstadgad semester och bilismens genombrott innebar att fritidshus började byggas i skärgården från 1920- och 30-talet. I Återvall uppfördes under denna period småskaliga fritidshus utan trädgårdsmark ner mot sjön, hus och struktur som präglar denna del av området än idag. Även en kaféverksamhet bedrevs inom nuvarande fastighet Säby 1:46. Ett kafé öppnades under perioden även i byggnaden som numera är om- och tillbyggd till restaurang, nuvarande Säby 1:133. De kommande decennierna påbörjas även en utbyggnad av området utmed Eknäsvägen. Av den ekonomiska kartan från 1952 framgår att områdets grundstrukturer med vägar och fastigheter i stort har satts. Området består nu av ett 40-tal fastigheter. Karbyvägen och Hållstedts väg är anlagda. Delar av odlingsmarken har bebyggts utmed Eknäsvägen och Karbyvägen.

Landskap

Genom området går ett diagonalt höjdstråk i nordväst-sydöstlig riktning med två mer framträdande skogbevuxna höjdpartier. Genom höjdstråket löper mindre sprickdalar vilket bidrar till en topografiskt varierad terräng. Höjdstråket ligger i områdets västra del utmed sjön Återvallsträsket. Österut övergår topografin i ett flackt parti utmed Eknäsvägen och Karbyvägen. Denna flacka del av området motsvarar i stort den mark som under tidigt 1900-tal varit uppodlad.

Figur 18. Utblickar mot öppet jordbrukslandskap och gården Fågelsången



Figur 19. Landskapsanalys.

Viktiga siktstråk och utblickar mot sjön är kopplat till sjönära höjdlägen och små öppna strandpartier. Sett från sjön döljs en stor del av husen av grönska, vilket förstärker områdets gröna skärgårdskaraktär. Hus som ligger väl synliga i dominerande läge ut mot sjön stör denna bild. Det är även viktigt att beakta utblickar mot det öppna jordbrukslandskapet

Figur 20. Utblick över strandnära bebyggelse. Husen ligger antingen indraget från sjön i grönska eller i mer framträdande lägen ut mot sjön.

Förändringar

I kulturmiljöutredningen för detaljplanen (Tyréns 2021, reviderad 2023) betonas att en betydande del av planområdets kvalitet är kopplad till det sjönära läget och sparade naturområden. Tillgänglighet till strandlinjen, sammanhängande skogspartier och vyer ut mot sjön bör värnas. Utblickar från och över Återvallsträsket bör fortsatt domineras av vegetation och berg. Ytterligare störningar i form av ny och framträdande bebyggelse och badbryggor bör undvikas.

Ny bebyggelse bör uppföras indraget på tomterna på samma sätt som befintlig bebyggelse, sett från vägarna och kringliggande fastigheters bostadsbebyggelse. Tillkommande bostadshus, komplement- och uthusbyggnader bör placeras och gestaltas i samklang med fastighetens befintliga bebyggelse. Komplementbyggnader och uthus kan förläggas avskilt från bostadshus, men ändå indraget från tomtgräns.

I planförslaget har planbestämmelse införts som skyddar befintlig

bebyggelsestruktur. Exempelvis ska nya byggnader uppföras friliggande. De ska placeras 6 meter från fastighetsgräns mot gata och 4,5 meter från övriga fastigheter. Komplementbyggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Befintlig huvudbyggnad eller komplementbyggnad får vara närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns. Endast en huvudbyggnad får uppföras per fastighet.

Strandvyn är känslig mot påverkan av bebyggelse som exponeras ut mot strandlinjen. För att undvika att ny bebyggelse tillkommer närmast strandlinjen ligger strandskyddet kvar så långt möjligt längs med Återvallsträsket.

Landskapets känslighet

- Sammanhängande grönstråk på höjdryggar är känsliga för fragmentering.
- Hällmarker, branter och slänter är känsliga mot ingrepp som förändrar delområdets topografi och påverkar förståelsen för hur befintlig bebyggelse har terränganpassats.
- Terränganpassade, slingrande vägavsnitt är känsliga mot uträtning.
- Stora, äldre sparade träd på tomterna är karaktärskapande och känsliga för borttagande.
- Strandvyn är känslig mot påverkan av bebyggelse som exponeras ut mot strandlinjen.
- Naturtomter är känsliga för stor andel hårdgjorda ytor och murar som bryter mot naturlik karaktär.

Bebyggelse

Förutsättningar

Beskrivning av bebyggelsekaraktärer och tidsepoker

Områdets äldsta byggnad är ett torp i den nordvästra delen enligt registeruppgifter uppfört 1909, men den kan härröra från 1800-talet. I övrigt präglas den äldre bebyggelsen av generösa naturtomter bebyggda med karaktärslika trähus, huvudsakligen rödmålade med vita snickerier under tegeltak. Ett tiotal huvudbyggnader är uppförda på initiativ av Johan Hållstedt under en kort period från 1920-talets slut och under 1930-talet.

Husen från 1900-talets första halva är i regel uppförda på murad, hålstens- eller fältstensgrund och är placerade på impediment eller i flack övergång mellan områdets två skogbevuxna höjdlägen, i anslutning till hagmark och odlingslandskap.
Under senare delen av 1900-talet togs tidigare odlingsmark i områdets plattare nordöstra och ostliga delar i anspråk för ny bebyggelse. Vissa av de tidigare byggnaderna ersattes, eller byggdes om och ut, för permanentstandard. Liksom den äldre bebyggelsen består den nyare nästan uteslutande av

panelklädda trähus. Enstaka senare byggnader har en mer utvecklad arkitektonisk idé. Flertalet bär dock karaktär av kataloghusens trähusarkitektur, med överdimensionerade tak.

Kommersiell service

Förutsättningar

Återvall Restaurang är belägen i en byggnaden ursprungligen uppförd 1921.

Förändringar

Återvall restaurang får bekräftad byggrätt i detaljplanen med möjlighet till mindre tillbyggnad med planbestämmelse H - Detaljhandel, kontor och restaurangverksamhet.

Figur 21. Återvall restaurang

Kulturhistorisk bebyggelse

Förutsättningar/Förändringar

Enligt plan- och bygglagen ska kulturvärden beaktas vid planläggning, detaljplanen ska ange bebyggelse som ska bevaras och precisera krav som behövs för att följa kraven på varsamhet. (PBL 2:2, 2:3 och 4:16) Särskilt värdefull byggnad och bebyggelse ska skyddas enligt PBL 2:6. Begreppet kulturhistoriskt värde definieras av Riksantikvarieämbetets plattform för värdering och urval. En kulturhistorisk bebyggelseinventering har utförts i området av Tyréns, 2020, revidering 2023, som ett underlag för detaljplanen och för bygglovsprövning. Inventering av enskilda byggnader finns även i Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister (BeBR) – bebyggelseregister.raa.se. I inventeringen beskrivs vad som är unikt och bevarandevärt på varje fastighet, vilket är ett värdefullt underlag att tillgå vid till exempel renovering eller till- och ombyggnader.

Utökad lovplikt

För det kulturhistoriskt särskilt värdefulla bebyggelseområdet är bygglovbefriade Attefallsåtgärder inte tillämpliga i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL) 8 kap. 13 §, punkt 4, och PBL 9 kap. 4d §. Bygglov krävs även för byggnader med q- och k- bestämmelser vid fasadändring, omfärgning och byte av taktäckningsmaterial, 4 kap. 15 §.

Fastigheterna i området har liksom byggnaderna klassats med färgkoder utifrån det kulturhistoriska och/eller miljömässiga värdet som råder på fastigheten. Bebyggelse med kulturhistoriskt värde beskrivs och värderas i en tregradig skala som symboliseras av färgerna blått, grönt och gult. Blått motsvarar en byggnad eller fastighet med ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Grönt motsvarar en byggnad eller fastighet med ett särskilt högt kulturhistoriskt värde. Gult representerar bebyggelse med ett visst kulturhistoriskt värde eller är av positiv betydelse för landskapsbilden. I Återvall södra finns grön- och gulklassificerade byggnader. Miljön i sig är också kulturhistoriskt klassificerad. Alla kulturhistoriskt klassificerade byggnader ingår i en miljö med särskilt kulturhistoriskt värde.

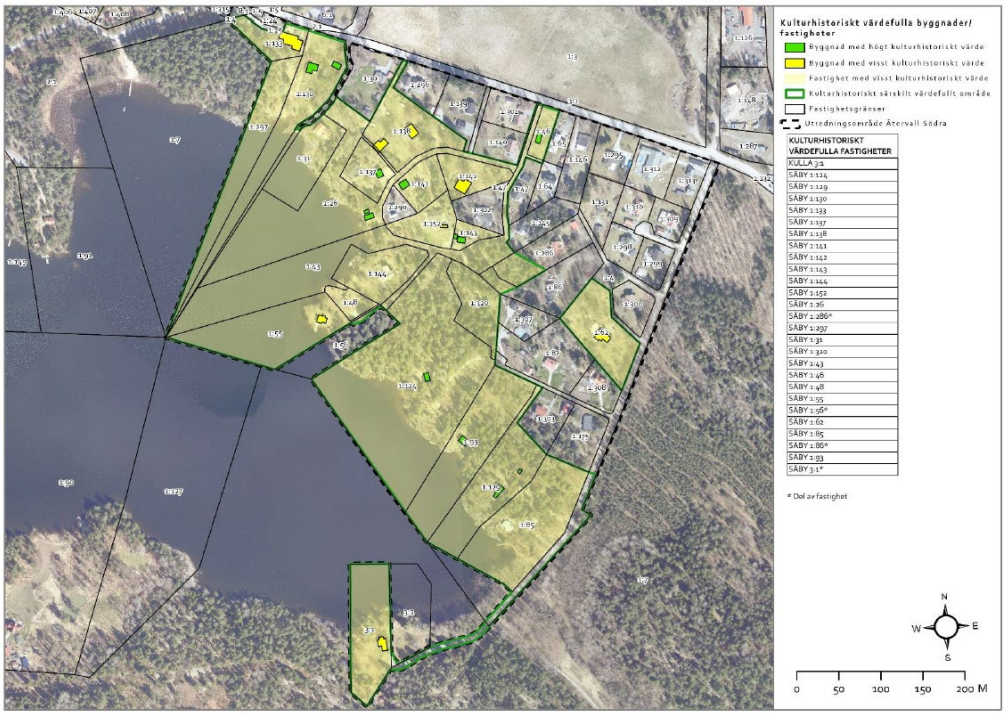
Enligt plan- och bygglagen omfattas all bebyggelse av plan- och bygglagens varsamhetskrav, 8 kap 17 § Plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) men för byggnader med ett utpekat kulturhistoriskt värde krävs särskild hänsyn vid ändring och underhåll.

8 kap 17 §
Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

8 kap 14§
Byggnaders yttre skall hållas i vårdat skick. Underhållet skall anpassas till byggnadens värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt samt till omgivningens karaktär.

8 kap 13 §
En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas. Befintliga grönklassificerade byggnader omfattas av förvanskningsförbud enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen och får generellt inte rivas. Befintliga gulklassificerade byggnader har ett stort miljöskapande värde och bör inte rivas. Grön- och gulklassificerade byggnader har försetts med varsamhetsbestämmelse k. Både grönklassade och gulklassade byggnader kan byggas till på ett anpasssat sätt, så att den ursprungliga volymen kan avläsas. Vid renovering bör grönklassade hus i första hand återställas till ursprungliga material och

utförande. I kartan nedan visas området som har värderats som kulturhistoriskt särskilt värdefullt inramat med grön linje.



Figur 22. Karta över värderad och klassificerad bebyggelse inom planområdet.

Värdebeskrivning

Återvall södra är en god representant för tidiga fritidshusområden från 1900-talets början, en typ av områden som börjar bli ovanliga på grund av att de vanligen är föremål för ökad exploatering och förtätad bebyggelse. I Återvall södra finns representanter för friluftslivet i såväl de sportstugor från 1900-talets första årtionden som främst de högre klasserna i samhället kunde unna sig, men här finns även exempel på de sommarstugor som senare även en bredare allmänhet hade råd med och möjlighet att nyttja under ledigheter. Återvall södra är därmed ett pedagogiskt exempel som berättar om hur välfärdssamhällets framväxt under 1900-talet gav utrymme för ett friluftsliv vilket bidrar till områdets stora kulturhistoriska värde.

Värdebärande karaktärsdrag

- Områdets kuperade terräng med berg i dagen.
- Områdets grönstruktur med sammanhängande äldre tallskog på höjderna.
- Det småskaliga terränganpassade, grusade vägnätet.
- Bebyggelse från olika perioder som speglar områdets bebyggelseutveckling, från fritidshus på naturtomter i höjdläge i sydväst till etablering av permanentbebyggelse på tidigare jordbruksmark i öster och nordost.
- Bostadshus är välanpassade till naturtomter, indragna från väg, med förgårdsmark och respektfullt avstånd till tomtgräns.
- Vattennära mötesplatser

Byggandets omfattning

Förändringar

Planarbetets ställningstagande om principer för utnyttjandegrad, fastighetsindelning och tillkommande bebyggelse utgår från plan- och bygglagens grundläggande bestämmelse om att mark- och vattenområden ska användas på det lämpligaste sättet med hänsyn till dess egenskaper, läge och behov.

Bestämmelser om byggrätt har anpassats till översiktsplanen riktlinjer om att områdets karaktär ska bibehållas och förtätning undvikas, vattenskyddsområdets restriktioner samt att delar av planområdet omfattas av en kommunalt utpekad kulturmiljö. Tillkommande byggrätt för huvudbyggnader och komplementbyggnader bör enligt kulturmiljöutredningen hållas måttlig i det kulturhistoriskt särskilt värdefulla området.

Kommunstyrelsens planutskott fattade 2021-02-09 § 3 beslut om riktlinjer för planbestämmelser i prioriterade förändringsområden, PFO-områden. Riktlinjerna är en rekommendation. Då planområdet ligger inom skyddszon för Ingarö Brunn och täkten är en oersättlig resurs för kommunen och en högt prioriterad reserv för hela länet så har anpassning av byggrätter behövt göras för att uppnå syftet att skydda grundvattentäkten inför framtiden. Detta innebär att avsteg från PFO-riktlinjer har gjorts. Byggrätterna är satta utifrån syftet att minimera negativ påverkan och behålla infiltrationsytor för dagvatten och en låg föroreningsbelastning. För att uppnå detta är det väsentligt att behålla områdets karaktär med småskalig bebyggelse och låg hårdgörningsgrad, i enlighet med rekommendationerna i dagvattenutredningen. Detaljplanen medger generellt inte delning av fastigheter.

För att skydda Ingarö vattentäkt har byggrätter reglerats för att byggnadsarean inte ska överskrida 15 procents hårdgörningsgrad för bostadsfastigheters landareal. Enligt skyddsföreskrifter för vattentäkten krävs tillstånd för bygg- och anläggningsåtgärder för respektive fastighet. Vid framtagande av byggrätter har samverkan skett både med kommunantikvarien, huvudman för kommunalt vatten- och avlopp och med kommunens bygg- och miljöavdelning. För att bibehålla karaktären av fristående bostadshus som är glest utplacerade i landskapet enligt riktlinjer från Värmdö kommuns översiktsplan (ÖP 2035) samt enligt riktlinjer från kulturmiljöutredningen för Återvall södra regleras att endast friliggande enbostadshus får uppföras och att endast en huvudbyggnad per fastighet får uppföras.

För att möjliggöra ett ökat permanentboende i området medger detaljplanen större byggrätter för huvudbyggnader än befintligt så att nya bostadshus kan uppföras eller så att befintliga kan byggas till. Byggrätt uttrycks i byggnadsarea (BYA) och bruttoarea (BTA). Byggnadsarea är den area som en

byggnad upptar på marken inklusive ytterväggar. Bruttoarea är den sammanlagda arean av alla mätvärda våningsplan i en byggnad begränsad av omslutande ytterväggar.

Inom den primära vattenskyddszonen gäller generellt en byggnadsarea och bruttoarea om 140 kvadratmeter för friliggande enbostadshus och en byggnadsarea och bruttoarea om 40 kvadratmeter för komplementbyggnader. För fastigheter som ligger inom sekundärt vattenskyddsområde gäller generellt en byggnadsarea om 160 kvadratmeter och bruttoarea om 240 kvadratmeter för friliggande enbostadshus och en byggnadsarea och bruttoarea om 60 kvadratmeter för komplementbyggnader. Undantag förekommer bland annat för att bekräfta befintliga friliggande enbostadshus som har bygglov eller för att motverka att mer än 15 procent av bostadsfastigheter hårdgörs med byggnadsyta. För mycket små fastigheter nära strandlinjen gäller en byggnadsarea och bruttoarea för huvudbyggnad om 120 respektive 100 kvadratmeter för friliggande enbostadshus. En mindre byggrätt för huvudbyggnad om 100 kvadratmeter byggnadsarea och bruttoarea medges även för Säby 1:46 som ligger på en smal mindre fastighet. Den kulturhistoriska värdefulla stugan/komplementbyggnaden är grönklassad och har en planbestämmelse om att byggnaden inte får rivas. För att värna den kulturhistoriskt värdefulla stugan finns ett respektavstånd av prickad mark kring byggnaden.

De byggrätter som tagits fram inom detaljplanen innebär att andelen byggnadsarea inom bostadsfastigheter inte ökar från dagens scenario, se sammanställning i figuren nedan.

Område	Total area bostadsmark (m2)	Area byggnader idag (m2)	Andel byggnadsarea inom bostadsmark idag (%)	Area byggnader förslag (m2)	Andel byggnadsarea inom bostadsmark förslag (%)	Skillnad andel (%-enheter)	Skillnad byggnadsarea (%)
Bostadsfastigheter	177796	10791	6,07	10625	5,98	-0,09	-1,54

Figur 23. Hårdgjord yta i form av byggnadsarea inom planområdets bostadsfastigheter, befintlig situation och situation efter detaljplanens förslag.

Tabellen visar hur planområdets totala byggnadsarea, BYA påverkas av detaljplanen. Den totala byggrätten som detaljplanen tillåter innebär en minskning av byggnadsarean med 1,54 procent jämfört med dagens situation. Anledningen till resultatet är att detaljplanen ej bekräftar befintlig byggnadsarea för komplementbyggnader om de överstiger de generella riktlinjerna för byggrätter i denna detaljplan.

Sammantaget bedöms maximal hårdgörningsgrad vid framtagande av byggrätter kombinerat med planbestämmelse om att marken inte får hårdgöras innebära att förutsättningar för tröga dagvattenflöden, möjlighet till rening i mark och infiltration säkras inför framtiden.

I planförslaget ges huvudbyggnaden en nockhöjd på högst 8 meter vilket medger ett tvåvåningshus. På mycket små tomter eller på fastigheter i kulturmiljöområdet med befintliga enbostadshus gäller en nockhöjd om 5,5

meter. Komplementbyggnader får ha en nockhöjd på högst 4 meter enligt beslutade riktlinjer för planbestämmelser i PFO-områden. I planarbetet har takareor granskats och jämförts med givna bygglov. Det finns en hel del friliggande enbostadshus som fått bygglov med omfattande bruttoarea. För att undvika ett planstridigt utgångsläge har dessa enbostadshus fått bruttoarea för befintliga bygglov bekräftade.

I detaljplan regleras att ny källare inte får uppföras. Befintliga källare får finnas kvar. Syfte är att hindra djupa schaktnings-, sprängnings- och markarbeten som kan påverka grundvattentäkten negativt. Ytterligare anledningar till att nya källare inte får uppföras är för att de orsakar stor påverkan på terräng och landskap samt kan vara svåra att skydda mot översvämning. Där det inte bedöms lämpligt med byggnader, utifrån översvämningsrisk, naturvärden, kuperad terräng eller inom strandskyddat område med närhet till strand, förses marken med planbestämmelse prickmark – byggnad får ej uppföras.

Då området i nuläget inte är detaljplanelagt har tillstånd för en- och tvåbostadshus kunnat ges utan att ta hänsyn till hårdgörning och bebyggelse för området i helhet. Planläggningen tar ett helhetsgrepp på bebyggelseutvecklingen och begränsar utökad byggnation. Med detta minskar risken för att enskilda byggnadstillstånd ges och leder till en oönskad förtätning av området.

Kulturhistoriskt värdefullt område

Planläggningen i det kulturhistoriskt värdefulla området innebär att fastighetsstorlekar, byggrätt och varsamhetsbestämmelser regleras inom området. Planbestämmelser om minsta fastighetsstorlek utgår från platsens förutsättningar och befintliga fastighetsstorlekar. De stora tomterna bidrar till att bevara karaktären i området. Det kulturhistoriskt värdefulla området sammanfaller i stort med den primära vattenskyddszonen.

Planbestämmelser gällande takvinkel har införts med anledning av att bibehålla PFO-områdets bebyggelsekaraktär i enlighet med översiktsplanens riktlinjer. Takvinkeln regleras för att förhålla sig till den omgivande befintliga bebyggelsen som i huvudsak har symmetriska sadeltak. Detaljplanen reglerar en minsta och en största takvinkel för att säkerställa att husen inte får platta tak eller alltför branta tak vilket skulle avvika från områdets karaktär. Takvinkel får vara mellan 16 och 38 grader.

Följande planbestämmelser har införts för att möjliggöra en enhetlig hantering av områdets kulturmiljö och bebyggelsekaraktär:

Kulturhistoriskt värdefullt område

q – Område med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse enligt PBL 8 kap 13§

Rivningsförbud

r_1 - Byggnad får inte rivas

Varsamhet

k_x – bestämmelse om varsamhet utifrån de enskilda byggnadernas kulturvärden

f1 – Tillbyggnad på ursprunglig byggnadsvolym ska göras varsamt och ta hänsyn till befintlig karaktär så att tillbyggnaden uppfattas som en väl integrerad del av den ursprungliga gestaltningen.

f2 – Fasader ska vara av träpanel och målas med för området karaktäristiskt brutna kulörer som röd, gul eller mörkt laserad färg.

f3 – Fasader ska målas med för området karaktäristiskt brutna kulörer som röd, gul eller mörkt laserad färg.

Ändrad lovplikt:

- Bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder som avses i 9 kap 4§ PBL

- Bygglov krävs för bebyggelse inom kulturhistoriskt värdefullt område vid fasadändring, omfärgning och byte av taktäckningsmaterial

Byggnader med ett kulturhistoriskt värde finns beskrivna i Appendix samt i ”Utredning av kulturhistoriska värden inom detaljplan Södra Återvall, Tyréns, 2020 rev 2023”. Beskrivning och karaktärsdrag för respektive byggnad ska vara vägledande vid bygglovsprövning. Certifierad sakkunniga kulturvärden (KUL) eller kommunantikvarie ska remitteras vid ändringar. Samtliga byggnader i en kulturmiljö utgör tillsammans ett stort allmänt intresse. Det är därför viktigt att var och en ansvarar för den del i det stora allmänna intresset som den egna enskilda fastigheten bidrar med.

Klassning av kulturhistorisk värdefulla byggnader

Byggnader som är grönklassificerade omfattas av förvanskningsförbud enligt 8 kapitlet 13 § plan- och bygglagen. Dessa fastigheter har försetts med rivningsförbud - r och varsamhetsbestämmelser-k som avser att skydda det kulturhistoriska värdet. Varsamhetsbestämmelserna innebär inget skydd av befintliga material, men vid underhåll och utbyte av befintliga material ska detta göras i ett utförande som är anpassat till omgivningens karaktär

och/eller typiskt för byggnadens huvudkaraktär. För byggnader som är grönklassificerade får underhåll och ändring av exteriör inte förvanska byggnadens kulturhistoriska värde.

Gulklassificerade byggnader har ett stort miljöskapande värde och bör inte rivas. Dessa fastigheter har generellt försetts med k – varsamhetsbestämmelser. Befintliga grön- och gulklassade byggnader kan byggas till på ett anpassat sätt, så att den ursprungliga volymen kan avläsas.

Det är av stor vikt att områdets ursprungliga byggnader bevaras. De är väsentliga komponenter i helheten och förståelsen för bebyggelseområdets uppkomst och utveckling. Om rivningslov ges för enskilda äldre, kulturhistoriskt värdefulla byggnader riskerar miljöns sammantagna värde försvagas.

Sociala frågor

Barnperspektivet

Stora ytor i planen planläggs som natur och parkområden (NATUR och PARK i plankartan). Där finns plats för lek och utevistelse. Tomterna i området är stora och ger därmed möjlighet till lek och rörelse även inom tomten. Det finns inga anlagda lekplatser inom området idag. Möjlighet till bad i området finns vid den lilla stranden i viken på fastigheten Säby 1:43 samt vid badklippan på fastighet Säby 1:26. Utanför planområdet finns ett kommunalt bad i Återvallsträskets norra del. De ökade byggrätterna ger förbättrade möjligheter för barnfamiljer att bosätta sig i området. Separata gång- och cykelvägar saknas idag vilket gör att framkomligheten är bristfällig för oskyddade trafikanter, speciellt för barn. Asfaltering av vägarna inom planområdet bedöms ha en stark negativ påverkan på kulturmiljön och vattenskyddsområdet. Planförslaget behåller alla vägar som finns idag och ger möjlighet till vissa förbättringsåtgärder i form av breddning av väg.

Tillgänglighet

Vägarnas bredd och utformning gör att tillgängligheten är begränsad. Separata gång- och cykelvägar saknas vilket gör att trafiksäkerheten är bristfällig för oskyddade trafikanter, speciellt för barn och för personer med nedsatt rörelseförmåga. Möjligheten för oskyddade trafikanter att ta sig säkert till busshållplatserna på Eknäsvägen bör ses över av vägföreningarna i området. Många bostadsfastigheter är kuperade. Tillgängligheten för dessa bedöms vid bygglovsprövningen. Enligt plan- och bygglagen kan undantag medges från kravet från tillgänglighet till en- och tvåbostadshus om det med hänsyn till terrängen inte är rimligt att uppfylla. Fastigheterna ska däremot ha angöring med bil så nära huvudbyggnaden som möjligt.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Ungefär 1 kilometer söderut från planområdet ligger Brunns centrum beläget. Där finns en bensinstation, livsmedelsbutik, skola, förskola, återvinningsstation, bibliotek, pizzeria, verktygsbutik och idrottsanläggning. Utbyggnad pågår för att förtäta Brunns centrum med bostäder i flerbostadshus. Förskola och skola F-3 finns även i Fågelvik. Bil- och busstrafik till området går längs Eknäsvägen som har Trafikverket som huvudman. Ytterligare kommersiell och offentlig service finns i Gustavsberg centrum cirka 9 kilometer bort. Vid Eknäsvägen inom planområdet finns Återvall restaurang.

Förändringar

Planförslaget innebär ingen förändring i utbudet av eller avståndet till service.

Gator och trafik

Förutsättningar

Återvall Södra begränsas av Eknäsvägen i norr och Karbyvägen i öst. De flesta av fastigheterna har anslutning till Karbyvägen eller Hållstedts väg. Några av fastigheterna ansluter antingen direkt till Eknäsvägen, eller via enskild väg till Eknäsvägen, väg 646, för vilken Trafikverket är väghållare. Eknäsvägen sträcker sig längst med planområdets norra gräns och berörs inte av föreslagen detaljplan. Från Återvall Södra finns tre vägar med anslutning mot Eknäsvägen; Karbyvägen, Hållstedts väg och ytterligare en enskild väg. Vägarna i Återvall södra är i allmänhet smala och med beläggning av grus. Sikten är begränsad på flera ställen och vägnätet behöver kompletteras med fler mötesplatser. Karbyvägen, som går genom områdets östliga del, är mycket rak och korsar några enstaka insticksvägar som leder till närliggande fastigheter.

Bashastigheten på Eknäsvägen är 70 km/tim, men är reglerad till 50 km/tim på sträckan genom Återvall. Vägen är rak genom området vilket möjliggör god sikt, men bjuder även in till höga hastigheter. Eknäsvägen är viktig för området då den är den enda anslutningen till fastlandet.

Intill restaurangverksamheten ligger fastigheterna Säby 1:24, Säby 1:25, Återvall 1:4 och Återvall 8:1 där det finns en parkeringsyta till restaurangen och utfart mot Eknäsvägen.

De grusade slingrande körbanorna är betydelsefulla för områdets karaktär. Körbanorna är smalare än det faktiska utrymmet mellan fastigheterna men topografin gör att det är svårt att bygga trottoarer. Ytorna mellan

fastigheterna planläggs som vägmark (GATA).

Förändringar

Detaljplaneläggningen av Återvall Södra, samt den planerade försörjningen av kommunalt vatten- och spillvatten till området, skapar bättre förutsättningar för permanentboende. Det trafikflöde som kan tillkomma utifrån ökad andel bofasta antas vara lågt enligt Trafikutredningen för Återvall södra (Structor, 2021 reviderad 2023) och påverkar inte vägarnas kapacitet varken inom området eller på de statliga vägarna.

För att skapa ett säkert vägutrymme med fri sikt har en planbestämmelse införts om att ny huvudbyggnad eller tillbyggnad av huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot GATA. Ny komplementbyggnad eller tillbyggnad av komplementbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Befintlig huvudbyggnad eller komplementbyggnad får vara närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns.

I samband med att vatten och avlopp byggs ut i området finns möjlighet att förbättra vägstandarden. Det är kommande samfällighetsförening som avgör standarden på vägarna. Detaljplanen möjliggör breddning genom ett tillräckligt brett vägområde och att det finns utrymme för vägdiken, mötesplatser och slänter. Vägområdet förhåller sig i princip till befintliga fastighetsgränser utom där vändplaner behövs. För att inte inkräkta för mycket på de privata fastigheterna och för att VA ska komma fram med ledningar läggs u-område ut vid sidan av vägen. Huvudmannaskap för vägarna föreslås vara fortsatt enskilt.

Planförslaget behåller alla vägar som finns idag och ger möjlighet till vissa förbättringsåtgärder i form av breddning av väg samt vändplaner för räddningsfordon och renhållning. Det regleras med GATA i plankartan. Detaljplanen kommer möjliggöra säkerhetsförbättringar inom gaturummet då området för GATA blir bredare. Detaljplanen möjliggör även för förändringar i vägnätet och planlägger ett bredare vägområde än det som är befintligt. Eftersom vägområdet har enskilt huvudmannaskap kommer kommunen inte åta sig ansvaret att anlägga åtgärder inom planområdet. Detaljplanen möjliggör däremot för förbättringsåtgärder. Inom användningen GATA är det möjligt att anlägga gång- och cykelväg, diken, belysning, yta för snö samt dagvattenhantering för vägen. Detaljplanen möjliggör för att anlägga vändplaner med tillräcklig standard för utryckningsfordon och sophämtning. Inom planområdet ska parkering fortsättningsvis ske på respektive fastighet.

Gång och cykeltrafik

Förutsättningar/Förändringar

I dagsläget saknas det gång- och cykelbanor vid Eknäsvägen. Vid Eknäsvägens norra sida finns en stig som informellt används som ridstig och gångstig. I övrigt hänvisas gående och cyklister till vägrenen som är mycket smal. Det korta avståndet till trafiken gör att vägrenen upplevs som otrygg, dessutom saknas belysning. Utanför planområdet vid Eknäsvägens norra sida finns en befintlig gång- och cykelväg som avslutas vid Albert Zetterbergs väg.

En stor utmaning för utbyggnaden av gång- och cykelvägnätet är svårigheten i att bygga kommunal gång- och cykelväg i eller i närheten av Trafikverkets vägområde. Enligt kommunens riktlinjer för utbyggnad av gång- och cykeltrafik slås fast att kommunen och Trafikverket tillsammans bör verka för säkra gatumiljöer och sammanhängande gång- och cykelvägar. Trafikverket behöver ta ett större ansvar för att möjliggöra den kommunala utbyggnaden genom att upplåta mark, samplanera och medfinansiera eller alternativt planera för en utbyggnad själva.

Kollektivtrafik

Förutsättningar/Förändringar

Längs Eknäsvägen finns två busshållplatser, Återvall och Karbyvägen. Fickhållplatserna är enkelt utformade som en asfalterad yta i anslutning till vägen och saknar kantsten, tillgänglighetsanpassning och närliggande vägpassager. Belysning saknas och enbart det norra hållplatsläget vid Återvall har väderskydd. Buss 429 Idalen - Gustavsbergs centrum och 430 Eknäs brygga - Gustavsbergs centrum trafikerar hållplatserna. Även buss 429X och 430X trafikerar området och går samma rutt som buss 429 och 430, men viker av mot Slussen istället för Gustavsbergs centrum.
Trafikverket som väghållare har ansvar för utbyggnad av hållplatserna i området. Trafikförvaltningen har ansvar för underhåll av väderskydd.

Framkomlighet brandbil

Förutsättningar

Ett så kallat alternativt brandvattensystem kommer att tillämpas inom planområdet i samband med utbyggnaden av kommunalt vatten- och avlopp. Alternativt brandvattensystem tillämpas normalt för mindre bostadsbebyggelse med högst tre våningar. Systemet bygger på tillgång till flera tankbilar hos räddningstjänsten. Minst två tankbilar behövs per insats. En tankbil är vanligen reservoar. Därefter sker växelvis fyllning med en eller två andra tankbilar. Mängden brandposter i ett alternativt brandvattensystem är färre och avståndet till närmaste brandpost kan uppgå till ca 500 meter. Brandposten behöver vara enkel att angöra. Tankbilar, vilka är stora fordon, måste kunna vända vid brandposten alternativt ska möjlighet till rundkörning finnas. Två brandposter är föreslagna att placeras längs med Eknäsvägen. Behovet av brandvatten är tillgodosett enligt uppgift från SSBF, där det

planeras för brandpost inom en radie med ca 500 meter.

Riktlinjerna för framkomligheten för brandbil är begränsad till max 8 procents lutning. Vägar med en lutning som överstiger 8 procent kan skapa problem för framkomlighet med räddningsfordon, särskilt vintertid. Lutningen längs Hållstedts väg där den är som brantast varierar mellan 8-18 procent. Det är också en skarp kurva i backen. Brandförsvaret rekommenderar därför inte att bostadsbebyggelse lokaliseras där brandförsvaret inte har möjlighet att komma åt på ett bra sätt utan att dra brandslang.

Förändringar

Vad gäller branta vägavsnitt så har planarbetet utgått från översiktsplanens intention att planlägga PFO-områden utifrån befintligt vägnät och befintliga förutsättningar. Planarbetet föreslår inga nya huvudbyggnader i området längs Hållstedts väg och mycket begränsade byggrätter för tillbyggnader och komplementbyggnader. I detaljplanen möjliggörs för justering av den skarpa kurvan längs Hållstedts väg genom ett utökat vägområde som rymmer uppställningsplats för brandbil. Alla vägar i området har enskilt huvudmannaskap. Det är väghållaren som ansvarar för att vägarna uppförs med sådan standard att de är framkomliga för räddningstjänsten. Det är också väghållaren som ansvarar för att projektera och genomföra förändringar i vägnätet.

Biltrafik

Förutsättningar

Biltrafik till området går längs Eknäsvägen som har Trafikverket som huvudman. I planområdet finns ett småskaligt vägnät med smala grusvägar utan anordnade mötesplatser, möten sker vid korsningar och utfarter. Bredden på körbanan varierar mellan 2,5 - 4 meter men är vanligen cirka 3 meter. Några av vägarna är branta och smala. Vägrummen är ömtåliga för förändringar ur ett kulturmiljöperspektiv. Då en stor andel av bostäderna på Ingarö är fritidshus, så varierar trafikflödet under året. De högsta flödena uppmäts under sommarmånaderna och under större helger. Flödena kan då vara två till tre gånger så höga som under vintermånaderna. Kapaciteten för vägarna i området bedöms enligt trafikutredningen (Strucktor, 2021, rev 2023) vara god och klara av de trafikflöden som finns. Under sommarhalvåret uppmäts de högsta flödena, men även under dessa perioder bör befintliga vägar ha den kapacitet som krävs.

Det långa avståndet till hållplatslägena och den glesa turtätheten gör att bilberoendet för de boende är stort. SL bestämmer huruvida turtätheten kommer att förändras i framtiden.

Kapaciteten för vägarna i området bedöms vara god och klara av de trafikflöden som finns. Under sommarhalvåret uppmäts de högsta flödena, men

även under dessa perioder bedöms befintliga vägar ha den kapacitet som krävs (Structor, 2021). Ur kulturmiljösynpunkt är de grusade vägarnas utformning efter terrängen särskilt viktig att ta hänsyn till. Breddning och asfaltering av vägarna inom planområdet bedöms ha en stark negativ påverkan på kulturmiljön och vattenskyddsområdet.

Förändringar

Där det finns utrymme mellan fastigheter har ett vägutrymme planlagts som GATA med framtida möjlighet att utöka vägområdet.

Vändplatser

Förändringar

I planförslaget utökas vägområden där det är möjligt vid återvändsgator för att rymma vändplatser. Vägområdet inom detaljplanen är i de flesta delar större än den faktiska körbanan vilket gör det möjligt att bredda vägarna om det finns behov. Förutom själva körbanan finns det inom vägmarken även diken, gräsremsor och träd. För att minimera ingreppen på närliggande fastigheter samt bevara den nuvarande naturen och vägutformningen i den mån det är möjligt, har vägområdet utökats med backvändplatser. Dessa har en lägre standard än en vändplan med möjlighet till rundkörning, men tar en mindre yta i anspråk. Då ingreppet i miljön och vägarnas befintliga utformning ska begränsas i den mån det går så har trafikutredningen tagit fram förslag som inte nödvändigtvis följer riktlinjerna enligt teknisk handbok, men skapar bättre förutsättningar för vändning samtidigt som ingreppet i miljön begränsas.

Parkering

Förutsättningar/Förändringar

Parkering sker idag på respektive bostadsfastighet. Det finns inga planlagda områden för gemensamma parkeringsplatser. Vid Återvall restaurang finns parkeringsplatser för restaurangens behov. Vid bygglovsprövning kontrolleras att tillräckligt antal uppställningsplatser för bil finns.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

FÖRUTSÄTTNINGAR/FÖRÄNDRINGAR

I den befintliga bebyggelsen finns idag bara enskilda vatten- och spillvattenanläggningar på den egna fastigheten. Planering för det framtida kommunala vatten- och spillvattennätet för Återvall södra går parallellt med detaljplanearbetet.

När detaljplanen och ledningsrätt fått laga kraft kan utbyggnaden av vatten- och spillvattennätet påbörjas. Inom området byggs ett ledningssystem ut som innebär att fastigheter inom det framtida verksamhetsområdet kommer

att få en LTA-anslutning (Lätt Tryck Avlopp). En LTA-anslutning innebär att en pumpenhet placeras inom varje fastighet. För ledningsdragning av de kommunala huvudledningarna behövs ett utrymme om sex meter. Där gaturummet inte är sex meter brett har u-områden avsatts i plankartan för ledningsdragning.

Brandvattensystem

Förutsättningar/Förändringar

Ett så kallat alternativt brandvattensystem kommer att tillämpas inom planområdet. Alternativt brandvattensystem tillämpas normalt för mindre bostadsbebyggelse med högst tre våningar. Systemet bygger på tillgång till flera tankbilar hos räddningstjänsten. Minst två tankbilar behövs per insats. En tankbil är vanligen reservoar. Därefter sker växelvis fyllning med en eller två andra tankbilar. Ett alternativt brandvattensystem innebär att relativt få brandposter kommer att anläggas. Brandposter är föreslagna att placeras längs med Eknäsvägen.

Värme

Förutsättningar/Förändringar

Byggnaderna och uppvärmningen i området är befintlig, krav gällande uppvärmning och energieffektivitet kommer ställas i genomförandeskedet, om nybyggnation sker. Inga gemensamma uppvärmningssystem föreslås inom planområdet.

Avfallshantering

Förutsättningar/Förändringar

Inom Återvall södra sker tömningen av sopkärl dels direkt vid fastigheten och dels vid uppsamlingsplatser för sopkärl. Tömning vid fastigheten sker enbart längs de vägar inom området där sopbilen kommer fram med avseende på lutning, kurvradie samt vändmöjlighet. För slingrigare eller smala vägar inom området finns uppsamlingsplatser där flera fastigheter kan ställa sina sopkärl inför sophämtning. Det finns två uppsamlingsplatser för sopkärl i området idag. Den ena ligger intill Eknäsvägen och den andra ligger längs Hållstedts väg. I plankartan har utrymme avsatts för uppställningsplats för sopkärl inom planlagt vägområde. Närmaste återvinningscentral finns vid Ekobacken, Värmdö marknad i Gustavsberg.

Risk och säkerhet

Förutsättningar/Förändringar

Enligt utförd riskanalys av Återvall södra bedöms inga befintliga eller planerade verksamheter förekomma som hotar att förorena dess goda grundvattenkvalitet om skyddsåtgärder vidtas. Pågående detaljplanearbeten i Återvall södra innebär relativt små ändringar inom planområdet i förhållande till

befintlig situation när det gäller bostadsområden. I dagsläget består dessa till största del av småskalig bebyggelse som avvattnas via diken eller diffust över grönytor och tomtmark. Den befintliga dagvattenhanteringen inom området möjliggör på så sätt infiltration av dagvatten och möjlighet till rening i marklagren. Områdets läge inom och i nära anslutning till vattenskyddsområdet för Ingarö grundvattentäkt innebär dock även för denna typ av markanvändning potentiella risker för grundvattentäkten och omfattar exempelvis risk för föroreningsspridning vid otillåten tvätt av bilar och båtar. Risken ökar om rengöringen sker på grus- eller gårdsplaner som inte är hårdgjorda. Ytterligare risker som identifierats är exempelvis kopplade till brand, läckage från avloppsledningar och risk för spridning av föroreningar vid schaktarbeten/sprängning. Enligt miljöriskbedömningen påverkar även antal bostäder risken, vilket detaljplanen tagit hänsyn till genom att generellt inte tillåta delningar av fastigheter i området samt begränsa byggrätten.

Genom att bevara områdets karaktär med en småskalig bebyggelse och stora grönytor och tillämpa föreslagna lokala åtgärder för dagvattenhantering kan flödena hållas nere. Enligt riskutredningen kommer detaljplaneläggningen enligt samtliga framtidsscenarios leda till en minskad belastning av näringsämnen till recipienterna. Detta beror på att enskilda avloppsanläggningar ersätts av kommunalt VA.

Den planerade omvandlingen av området till villaområde med permanentboende i högre utsträckning innebär samtidigt ett ökat antal trafikrörelser i området, vilket kan förväntas leda till en ökad föroreningsbelastning avseende exempelvis olja, metaller och organiska föreningar. I vilken utsträckning området hårdgörs påverkar föroreningsbelastningen i dagvatten. Genom att hålla nere hårdgörningsgraden och tillämpa lokalt omhändertagande av dagvatten kan föroreningsbelastningen begränsas. Hårdgörningsgraden påverkas av exempelvis utökade byggrätter, asfaltering av vägar och hårdgörning av infarter och övriga ytor inom tomter. Vid framtagande av byggrätter har bland annat hänsyn tagits till andelen hårdgjord mark på fastigheterna för att hårdgörningen inom planområdet totalt inte ska öka. Byggrätterna är därför anpassade för att inte överskrida en yta på 15 % av bostadsfastigheters landarea.” En generell bestämmelse över kvartersmark har införts ”Marken inom respektive fastighet får inte hårdgöras med undantag av mark som fått bygglov för bostad eller komplementbyggnad”. Planbestämmelse har införts på allmän plats GATA och PARK ”Infiltr1 – Markytan får inte hårdgöras”.

På grund av områdets läge inom vattenskyddsområde samt beläget intill Återvallsträsket, som är reservvattentäkt till grundvattentäkten och som står i kontakt med grundvattenmagasinet, måste risker tas i beaktande vid befintliga verksamheter. Gällande skyddsföreskrifter för vattenskyddsområdet måste efterlevas vid detaljplaneläggning av området. En riskanalys har därför utförts i detaljplanearbetet. Det skyddsobjekt som i huvudsak tas i

beaktande i riskanalysen omfattar det djupa grundvattnet i egenskap av dricksvattenresurs till grundvattentäkten Ingarö brunn. Även Återvallsträsket bedöms vara ett skyddsobjekt i egenskap av reservvattentäkt till dricksvattentäkten. Vid föroreningspåverkan på grundvattentäkten kan konsekvenserna komma att bli stora på grund av försämrad vattenkvalitet. Vid omfattande olyckor där förorening som har spridits till grundvattentäkten är omfattande och inte går att sanera kan grundvattentäkten bli helt obrukbar som dricksvattentäkt.

Spridningsförutsättningar – föroreningsspridning

Förutsättningar/Förändringar

Generellt har isälvsmaterial och postglacial sand som förekommer inom planområdet en hög genomsläpplighet (hydraulisk konduktivitet). Morän har medelhög genomsläpplighet medan leran som förekommer i de södra delarna av området bedöms ha låga spridningsförutsättningarna till grundvattnet. Ytavrinning till Återvallsträsket sker i hög grad på grund av den stora förekomsten av berg i dagen.

Dagvattenbildningen och föroreningar i dagvattnet bedöms inte med föreslagen markanvändning ha någon direkt negativ inverkan på grundvattenrecipientens vattenkvalitet. Områdets nuvarande låga hårdgörningsgrad innebär att den naturliga vattenbalansen i stort är bevarad och vattnet renas naturligt i diken och vid infiltration genom marklagren.

Vägar tillhör de markanvändningskategorier som ger upphov till högst halter av föroreningar i dagvatten. Från dessa ytor följer metaller, PAH:er, fosfor och läckage av drivmedel och olja med dagvattnet. Inom avrinningsområdet finns ett vägnät som främst består av mindre grusade vägar, vilket bidrar till att hålla nere föroreningsbelastningen genom att dagvattnet delvis kan infiltrera i en genomsläpplig beläggning. Rekommendationerna i planarbetet är att områdets vägar även fortsättningsvis ska utgöras av grus. I planen finns en bestämmelse om att mark inte får hårdgöras, vilket för vägar innebär att dessa inte får asfalteras.

I planförslaget har planbestämmelser införts som underlättar att följa miljökonsekvensnormerna som exempelvis bestämmelser om begränsad yta av marken som får hårdgöras, begränsad byggrätt vad gäller byggnadsarea, prickmark och att källare inte får uppföras.

Genomförande

I detta avsnitt beskrivs de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt, samt vilka konsekvenser dessa

åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbete

Samråd	Kvartal 2 2022
Granskning	Kvartal 4 2023
Antagande i kommunfullmäktige	Kvartal 2 2024
Laga kraft tidigast	Kvartal 3 2024

Genomförande, utbyggnad av ledningsnät för vatten och spillvatten

Samtliga tidplaner är preliminära. Utbyggnad av ledningsnät för vatten och spillvatten inom detaljplaneområdet kommer tidigast påbörjas när detaljplanen fått laga kraft. Utbyggnaden av vatten- och spillvattennätet bedöms kunna påbörjas inom ett halvår från det att detaljplanen fått laga kraft med målsättningen att slutföras två år efter att detaljplan fått laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. En detaljplan kan dock ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om en ändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Då har den som äger en fastighet rätt till ersättning av kommunen för den skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren.

Genomförandetiden är 10 år för allmänna platser, vattenområden och E-områden från det datum detaljplanen fått laga kraft. Genomförandetiden är 8 år för kvartersmark B-bostäder, H-detaljhandel, kontor och restaurangverksamhet och börjar gälla 2 år efter det att planen fått laga kraft. Detta kallas för förskjuten genomförandetid och tillämpas inom planområdet för att inte överbelasta vägnätet vid utbyggnaden av kommunalt vatten och spillvatten med byggtrafik till och från kvartersmark.

Allmän plats

Huvudmannaskap

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark, allmän platsmark och vattenområden. Vad som i detaljplanen är kvartersmark respektive allmän platsmark framgår av plankartan. Alla allmänna platser ska ha en **huvudman**. Huvudmannen ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av den allmänna platsen. Huvudmannaskapet för allmän platsmark

kan vara kommunalt, enskilt eller delat. Huvudregeln enligt plan- och bygglagen är att kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark. Om det finns särskilda skäl får kommunen dock besluta att huvudmannaskapet för allmän plats ska vara enskilt.

Värmdö kommun har tagit fram riktlinjer för kommunalt huvudmannaskap för vägar vid detaljplaneläggning, beslutade av kommunstyrelsen den 13 mars 2019, § 39 och reviderade den 16 september 2021, § 137. Riktlinjerna ska ligga till grund för och vara ett stöd vid bedömning av huvudmannaskap i kommunens detaljplaneprocesser. Kommunens målsättning är att behålla enskilt huvudmannaskap där det är lämpligt och där det går att motivera.

Vägarna inom planområdet förvaltas idag av två vägföreningar. Inom del av vägområdet finns befintlig gemensamhetsanläggning. Inom denna detaljplan föreslås enskilt huvudmannaskap för mark planlagd som allmän plats.

Vid enskilt huvudmannaskap är det fastighetsägarna inom planområdet som är ansvariga och står för kostnaderna för utbyggnad, drift och underhåll av den allmänna platsen. Vanligen hanteras det genom en så kallad gemensamhetsanläggning. Läs mer om vad en gemensamhetsanläggning är och hur den bildas under rubriken *Gemensamhetsanläggningar* i avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* nedan. Läs även om huvudmannens skyldigheter och rättigheter vad gäller inlösen av mark under *Mark- och utrymmesförvärv.*

Kommunen anser att särskilda skäl finns som motiverar enskilt huvudmannaskap för de gator, park- och naturområden som föreslås inom planområdet. Nedan anges de särskilda skälen.

- Värmdö kommun har under lång tid varit en utpräglad landsbygdskommun med stora fritidshusområden. Kommunen har därför en lång historia med enskilt huvudmannaskap inom planlagda områden. Enskilt huvudmannaskap råder konsekvent i hela kommunen förutom i ett fåtal områden, till exempel i delar av vägnätet inom centralorten Gustavsberg.
- I kommunens översiktsplan förordas ett enskilt huvudmannaskap inom utpekade förändringsområden. Planområdet Återvall södra är ett sådant förändringsområde.
- Kommunen eftersträvar en likabehandling mellan olika jämförbara områden vad avser val av huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap gäller inom angränsande planlagda områden samt inom liknande områden för fritidshus och permanentbostäder.
- Värmdö kommun genomför en stor satsning av utbyggnad av det kommunala ledningsnätet för vatten och spillvatten i många områden som ursprungligen utgjort fritidshusområden. Ett generellt övertagande av huvudmannaskapet för vägnätet i alla dessa områden är

inte önskvärt och inte heller ekonomiskt möjligt för kommunen.

- Med hänsyn till kulturvärden och höjdförhållanden är det svårt att på delar av vägnätet uppnå tillräcklig standard på gatunätet för ett kommunalt huvudmannaskap. Det är också olämpligt med kommunal gatustandard med hänsyn till att hela planområdet ingår i vattenskyddsområde för Ingarö grundvattentäkt.
- Planen syftar till att i så stor utsträckning som möjligt bibehålla den ursprungliga karaktären vad avser bebyggelse-, väg- och grönstruktur. De smala och grusade vägarna är viktiga för områdets karaktär. Områdets ursprungliga karaktär bedöms kunna bibehållas i större utsträckning med ett enskilt huvudmannaskap.
- Området är redan utbyggt och planförslaget innebär ingen förtätning inom området. Detaljplanen möjliggör generellt inte för ytterligare delningar av fastigheter. Detaljplanen innebär inte heller några större förändringar vad gäller vägdragning.
- Kommunen blir huvudman för vatten- och spillvattenledningar, i övrigt saknas kommunalt drivna anläggningar inom planområdet där enskilt huvudmannaskap föreslås.
- Det förekommer ingen genomfartstrafik inom planområdet och således begränsat allmänt nyttjande.

Kvartersmark

Det åligger varje enskild fastighetsägare att ansöka om erforderliga lov och tillstånd för åtgärder inom kvartersmark. Ansökan om bygglov, rivningslov, marklov samt bygganmälan görs hos kommunens bygg- och miljöavdelning. För åtgärder inom strandskyddat område krävs strandsskyddsdispens. Ytterligare information och blanketter för ansökan om respektive lov och tillstånd finns på kommunens webbplats.

Inom detaljplanen gäller bland annat följande:

- Attefallsåtgärder omfattas av utökad lovplikt.
- Marklov krävs för trädfällning i stora delar av planområdet.
- Den enskilda fastighetsägaren kan utöver skyddsåtgärder i enlighet med detaljplanens planbestämmelser behöva samråda eventuella åtgärder som berör skyddade arter med Länsstyrelsen och eventuellt vidta skyddsåtgärder eller söka dispens från artskyddsförordningen. Skyddsåtgärder bör premieras eftersom dispens ges restriktivt.

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområde. För byggnads- och anläggningsåtgärder inom vattenskyddsområden krävs särskilt tillstånd från skyddsföreskrifterna. Läs mer under rubriken *Vattenskyddsområde*.

Rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser

Vilka fastigheter som omfattas av rivningsförbud (r) och

varsamhetsbestämmelser (k_{1-16}) framgår av plankartan samt av fastighetskonsekvenstabellen, bilaga 1.

För information om ersättningsanspråk, se under rubrik *Ekonomiska frågor*.

Markreservat

I detaljplanen anges områden för markreservat för gemensamhetsanläggningar (g_1) och markreservat för allmänna underjordiska ledningar (u). Ett markreservat innebär att marken är reserverad för ett visst ändamål.
För att få nyttja ett område som omfattas av ett markreservat måste en rättighet skapas, till exempel en gemensamhetsanläggning eller en ledningsrätt. En bestämmelse om markreservat innebär en begränsning av användningen av markområdet även om en rättighet inte inrättas.
Läs mer om gemensamhetsanläggning och ledningsrätt under avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor*.

Kvartersmark för detaljhandel, kontor och restaurangverksamhet

Fastigheten Säby 1:133 samt de intilliggande fastigheterna Säby 1:24, Säby 1:25, Återvall 1:4 och Återvall 8:1 planläggs för detaljhandel, kontor och restaurangverksamhet (H). I nuläget ligger där en restaurang samt en tillhörande parkering med tillfarter från Eknäsvägen och Porsängsvägen. Fastigheterna har planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek 2000 kvm vilket innebär att alla fastigheterna förutom Säby 1:133, det vill säga fastigheten som den befintliga restaurangen står på, hamnar i ett planstridigt utgångsläge. Fastigheterna har rätt till pågående markanvändning men kan hindras från att utföra ytterligare åtgärder i enlighet med byggrätt. Anledningen till planbestämmelsen är att de befintliga obebyggda fastigheterna Säby 1:24, Säby 1:25, Återvall 1:4 och Återvall 8:1 anses olämpliga att bebygga var för sig i sin nuvarande utformning och storlek då det skulle leda till förtätning inom planområdet. För att kunna vidare utveckla fastigheterna Säby 1:24, Säby 1:25, Återvall 1:4 och Återvall 8:1 behöver en fastighetsreglering göras, förslagsvis genom en sammanslagning med Säby 1:133. Då skulle byggrätt enligt detaljplan gälla för marken gemensamt.

Kvartersmark för allmännyttiga anläggningar och annat än enskilt bebyggande

Inom detaljplaneområdet reserveras mark för annat än enskilt bebyggande och allmännyttiga anläggningar. Ansvarsfördelning för dessa anläggningar sammanfattas enligt nedan.

Anläggning (kartbeteckning)	Ansvar
Tekniska anläggningar (E)	Vattenfall

Anslutning till statlig väg

Utfartsvägarna inom den norra delen av planområdet ansluter till

Eknäsvägen, väg 646, för vilken Trafikverket är väghållare. Eknäsvägen sträcker sig längst med planområdets norra gräns och berörs inte av föreslagen detaljplan.

En enskild väg får inte anslutas till en allmän statlig väg utan tillstånd från Trafikverket enligt 39 § väglagen. Detta gäller dock inte enskilda vägar som redovisas i en detaljplan eller i områdesbestämmelser enligt 42 § väglagen. Om ny utfart mot vägen ska anslutas eller om befintlig utfart ska ändras ska berörd fastighetsägare kontakta Trafikverket.

Vattenområden

Inom detaljplanen finns ett antal vattenområden. Inom vattenområden råder strandskydd. För åtgärder som till exempel träspänger, bryggor och dylika anläggningar inom vattenområden med strandskydd krävs strandsskyddsdispens. Strandskyddsdispens prövas av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun. För vissa åtgärder inom vattenområden krävs även anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet. Det är den enskilda fastighetsägarens ansvar att ansöka om nödvändiga tillstånd och dispenser. På kommunens webbplats finns mer information om strandskyddsdispens och vattenverksamhet.

Dagvatten

Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Inom allmän plats ansvarar huvudmannen för anläggande, drift och underhåll av dagvattensystem för avledande av dagvatten från allmän plats. Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar på den egna fastigheten, genom till exempel dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar.

Vatten och spillvatten

Hela planområdet planeras ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Det innebär att kommunen är huvudman för vatten- och spillvattennätet inom planområdet och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av ledningar och övriga anläggningar som behövs inom verksamhetsområdet, fram till varje förbindelsepunkt. Förbindelsepunkt placeras vanligtvis vid fastighetsgräns. Respektive fastighetsägare anlägger, bekostar och ansvarar för enskilda ledningar och anordningar från förbindelsepunkten fram till den byggnad som ska anslutas.

Kommunala vatten- och spillvattenledningar förläggs huvudsakligen inom allmän platsmark, men intilliggande mark vid sidan av vägområdet kan behöva nyttjas under utbyggnadstiden samt i samband med framtida arbeten på ledningsnätet. Den mark som kan behöva tas i anspråk inom kvartersmark markeras med u på plankartan, det vill säga mark som ska vara

tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Vägar som tas i anspråk vid utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten återställs av kommunen till ursprungligt skick efter åtgärd.

Pumpstation tillhörande det kommunala vatten- och spillvattennätet placeras utanför planområdet, norr om Eknäsvägen.

Se mer information under avsnitten *Teknisk försörjning* och *Övriga tekniska frågor* under rubriken *Vatten och spillvatten*.

El-, tele- och fibernät

Vattenfall Eldistribution AB är ledningsägare och har ansvar för befintliga elledningar med tillhörande elnätsstation inom planområdet.
Skanova AB är ledningsägare och ansvarar för tele- och fibernätet inom planområdet.

Kommunen strävar efter att samordna kommunens ledningsarbete med andra ledningsägares önskemål om markförläggning av ledningar. I samband med utbyggnad av det kommunala ledningsnätet för vatten och spillvatten samt förbättringsarbeten på gatumark kan det bli aktuellt med flytt och eventuell samförläggning av ledningar i mark. Innan markarbeten utförs bör i förekommande fall kabelutsättning beställas från respektive ledningsägare.

Avtal

Kommunen avser inte att teckna exploateringsavtal, markanvisningsavtal eller markgenomförandeavtal i samband med detaljplanen.

Mark- och utrymmesförvärv

Nedan redovisas vilka rättigheter och skyldigheter som följer av huvudmannaskapet för allmän plats inom planområdet.

Vilka fastigheter som berörs av allmän plats med enskilt huvudmannaskap framgår av plankartan samt av fastighetskonsekvenstabellen, bilaga 1. För vidare information om ersättning, se under rubriken Ekonomiska frågor.

Nödvändiga mark och utrymmesförvärv

För att genomföra detaljplanen föreslås mark eller utrymme planlagda som allmän plats med enskilt huvudmannaskap (GATA, PARK, NATUR) lösas in.

Huvudmannens skyldigheter

Inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap (GATA, PARK, NATUR) är huvudmannen skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken. Huvudmannen har rätt

att välja på vilket sätt markåtkomsten ska ske.

Huvudmannens rättigheter

För allmän plats (GATA, PARK, NATUR) med enskilt huvudmannaskap kan huvudmannen vända sig till lantmäteriet för bildande av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Vid bildandet av gemensamhetsanläggning säkras åtkomst till den allmänna platsen genom rättigheter. Det är den enskilde huvudmannen som avgör i vilken takt och på vilket sätt som den allmänna platsen ska iordningsställas.

Läs mer om gemensamhetsanläggningar under avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor*.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenserna som uppkommer för fastigheterna inom planområdet och vad det innebär för planens genomförande.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I bilaga 1 redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenserna som uppkommer för respektive fastighet inom planområdet, i form av en fastighetskonsekvenstabell.

Förändrad fastighetsindelning

Delningar av fastigheter ska undvikas inom planområdet för att bevara områdets karaktär. Det är inte heller lämpligt att tillskapa fler bostadsfastigheter inom planområdet på grund av områdets läge inom vattenskyddsområde. Det regleras i detaljplanen genom att minsta fastighetsstorlek anges för respektive fastighet.

Ett undantag har gjorts för Säby 1:124 där detaljplanen tillåter delning då fastigheten bedöms redan ha två etablerade huvudbyggnader. En delning bedöms därför leda till marginell ökning av den hårdgjorda ytan på fastigheten. Regeln om maximalt 15 procent hårdgöring överskrids ej.

Fastighetsägare kan träffa överenskommelser om reglering av mark mellan bostadsfastigheter för att till exempel ändra tomtstorlek eller skapa lämpligare fastighetsgränser. Vid en eventuell fastighetsreglering och/eller andra fastighetsbildningsåtgärder ska planens bestämmelser följas. Fastighetsbildning enligt detaljplanen kan ske först då detaljplanen fått laga kraft och prövas då vid förrättning av Lantmäteriet. För frågor angående tolkning av detaljplanens bestämmelser i fastighetsbildningshänseende hänvisas till

Lantmäteriet.

Rättigheter

Mer information om befintliga rättigheter inom planområdet återfinns i fastighetsförteckning samt i fastighetskonsekvenstabellen, se bilaga 1.

Servitut

De servitut inom planområdet som är inskrivna i fastighetsregistret framgår av fastighetskonsekvenstabellen, bilaga 1.

Vid inrättande av gemensamhetsanläggning inom allmän plats för väg kan servitut för vägändamål upphävas då tillgång till väg istället säkerställs genom fastighetens deltagande i gemensamhetsanläggningen.

I samband med utbyggnad av kommunala vatten- och spillvattenledningar kan servitut med ändamålet vatten och avlopp upphävas då tillgång istället säkerställs genom kommunala anläggningar.

Ledningsrätt

Befintliga ledningsrätter inom planområdet framgår av fastighetskonsekvenstabellen, bilaga 1.

Inom planområdet har mark reserverats för allmänna underjordiska ledningar (u). Det innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom dessa områden möjliggörs bildande av ledningsrätt. Även inom områden som i plankartan anges som GATA finns det möjlighet att bilda ledningsrätt. Inom detaljplanen planläggs även E-områden för tekniska anläggningar. Läs mer under rubriken *Områden för tekniska anläggningar* längre ner.

För att få nyttja ett område som omfattas av ett markreservat måste en rättighet skapas. Genom en förrättning hos Lantmäteriet kan ledningsrätt prövas. Respektive ledningshavare ansvarar för bildande av ledningsrätt eller upprättande av avtal för att säkerställa rättigheter till ledningar.

Kommunen avser att säkerställa rätten att bygga ut och långsiktigt underhålla ledningsnätet för vatten och spillvatten med tillhörande anläggningar, med ledningsrätt. Övriga ledningsägare svarar själva för att trygga sina ledningsnät genom avtal eller ledningsrätt.

Gemensamhetsanläggningar - befintliga

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inom planområdet finns tre befintliga gemensamhetsanläggningar.

Figur 23: Utbredningsområde för gemensamhetsanläggningarna Säby ga:5, Säby ga:8 och Säby ga:6.

Säby ga:5 för dricksvattenbrunn och hydrofor. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av fastigheterna Säby 1:295 och Säby 1:131 genom delägarförvaltning.

Säby ga:8 för avloppsanläggning och dricksvattenbrunn. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Granodlingens samfällighetsförening.

Säby ga:6 för utfartsväg. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av fastigheterna Säby 1:62, Säby 1:86, Säby 1:131, Säby 1:286, Säby 1:298, Säby 1:299, Säby 1:300 genom delägarförvaltning.

Gemensamhetsanläggningarna ga:5 och ga:8 kan avvecklas i samband med att de delägande fastigheterna ansluts till kommunalt vatten och spillvatten. Vid avveckling av en gemensamhetsanläggning eller omprövning för att mark ska utgå från en gemensamhetsanläggning kan det enligt 40a § anläggningslagen bli aktuellt med ersättning från den part som blir av med

belastningen till de fastigheter som deltagit i gemensamhetsanläggningen, se avsnittet *Ersättning*. Läs mer om konsekvenserna för respektive gemensamhetsanläggning i fastighetskonsekvenstabellen, bilaga 1.

Gemensamhetsanläggningar - tillkommande

En gemensamhetsanläggning inrättas genom en förrättning hos Lantmäteriet med stöd av anläggningslagen (1973:1149). I Lantmäteriets beslut om gemensamhetsanläggning (anläggningsbeslutet) framgår vad anläggningen avser. I beslutet framgår även vilka fastigheter som ingår i anläggningen, vilket utrymme som upplåts, vilken ersättning som upplåtande fastighet ska erhålla, inom vilken tid utförandet av anläggningen ska ske samt vilket andelstal respektive deltagande fastighet har. Andelstalen reglerar hur kostnaderna för utförande och drift av gemensamhetsanläggningen ska fördelas mellan de deltagande fastigheterna. Vanligen är det någon eller några av de fastighetsägare som kommer att ha nytta av området eller anläggningen som ansöker om en anläggningsförrättning hos Lantmäteriet.

För förvaltning av en gemensamhetsanläggning kan en samfällighetsförening bildas. En samfällighetsförening bildas av Lantmäteriet och har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet. Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom så kallad delägarförvaltning. Det innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas.

Gemensamhetsanläggning kan inrättas inom allmän plats för park (PARK), natur (NATUR) och gata (GATA) samt inom kvartersmark som reserverats för gemensamhetsanläggningar (g_1). Gemensamhetsanläggning kan även inrättas på annan plats om Lantmäteriet vid prövning bedömer det lämpligt.

Inom detaljplanen föreslås nya gemensamhetsanläggningar inrättas enligt nedan. Av fastighetskonsekvenstabellen framgår vilka fastigheter som berörs och vilka fastigheter som föreslås ingå i respektive gemensamhetsanläggning.

Karbyvägen

Karbyvägen, bortsett området tillhörande Säby ga:6, förvaltas idag av fastighetsägarna längst vägområdet genom en vägförening. Befintlig gemensamhetsanläggning för utfartsväg, Säby ga:6, kan omprövas för att infatta resterande delar av Karbyvägen. Omprövning av en gemensamhetsanläggning görs genom lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet. Alternativt kan en ny gemensamhetsanläggning bildas för resterande delar av Karbyvägen.

Hållstedts väg
Hållstedts väg förvaltas idag av fastighetsägarna längst vägområdet genom en vägförening. För Hållstedts väg föreslås en eller flera nya gemensamhetsanläggningar inrättas.

Övrigt vägområde och mark planlagd som natur eller park
En gemensamhetsanläggning föreslås även inrättas för vägområdet norr om Hållstedts väg fram till Säby 1:31.

I samband med att gemensamhetsanläggningar inrättas för vägområdena inom Återvall södra kan även den mark som planlagts som natur respektive park upplåtas till gemensam förvaltning. Natur- respektive parkområdet utgör ett behov för flera fastigheter gemensamt och kan utgöra en egen gemensamhetsanläggning eller ingå i föreslagna gemensamhetsanläggningar.

Dikningsföretag/Markavvattningsföretag

Det finns inget markavvattningsföretag inom planområdet. Utanför planområdet, 700 meter nedströms utmed Återvallsbäcken, återfinns ett aktivt markavvattningsföretag, Säby säteri.

Områden för tekniska anläggningar

Den fastighet inom planområdet som omfattas av områden för teknisk anläggning (E-område) kan upplåta mark för ändamålet.

Ekonomiska frågor

Finansiering

Detaljplan

Planarbetet finansieras genom uttagande av planavgift. Se mer information under rubriken *Planavgift* nedan.

Allmän plats

Utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats med enskilt huvudmannaskap (GATA, NATUR och PARK) finansieras av fastighetsägarna inom planområdet.

Kvartersmark

Bygg- och anläggningsåtgärder samt drift och underhåll inom kvartersmark finansieras av respektive fastighetsägare.

Vattenområde

Åtgärder inom vattenområden finansieras av respektive fastighetsägare.

Vatten och spillvatten

Samtliga fastigheter inom planområdet kommer att få en LTA-anslutning (Lätt Trycksatt Avlopp). Läs mer om vad det innebär under avsnittet *Övriga tekniska frågor*. Anläggande, drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar inom allmän platsmark samt inom ledningsrättsområdet finansieras av kommunens VA-kollektiv.

Respektive fastighetsägare finansierar anläggande, drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar inom kvartersmark. Därutöver tillkommer en anslutningsavgift, se ytterligare information under *Avgifter*, *Anslutningsavgift för vatten- och spillvatten*, nedan.

Dagvatten

Inom kvartersmark bekostar respektive fastighetsägare anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten. Inom allmän plats bekostar respektive huvudman anläggande, drift och underhåll av dagvattensystem för avledande av dagvatten från allmän plats.

Elförsörjning, telenät, fibernät

Respektive ledningsägare ansvarar för och bekostar om- och tillbyggnad av sitt nät inom detaljplaneområdet. Flytt eller förändring av befintlig ledning eller anläggning bekostas av den som initierar flytten eller förändringen. Respektive fastighetsägare bekostar eventuell anslutning till el-, tele- och fibernät.

Avgifter

Anslutningsavgift för vatten och spillvatten

Kommunen tar ut en anläggningsavgift av respektive fastighetsägare för framdragning av servisledningar samt upprättande av förbindelsepunkt enligt VA-taxan för Värmdö kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Avgifter enligt denna taxa tas ut för att täcka de nödvändiga kostnaderna för Värmdö kommuns allmänna vatten- och spillvattenanläggning. Avgifter enligt denna taxa ska betalas av ägare till fastigheter inom anläggningens verksamhetsområde. Avgiftsskyldigheten inträder när kommunen har upprättat förbindelsepunkt och lämnat information till fastighetsägaren om denna. Den vid varje tillfälle gällande taxa finns tillgänglig på Värmdö kommuns webbplats, www.varmdo.se.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnader i samband med förrättning hos Lantmäteriet betalas

av den eller de fastighetsägare som förrättningen berör och enligt Lantmäteriets taxa för handläggning. Vid en anläggningsförrättning fördelas förrättningskostnaderna mellan de fastigheter som ska delta efter vad som är skäligt eller efter överenskommelse.

Kommunen finansierar förrättningskostnaderna för upplåtelse av ledningsrätt för de kommunala vatten- och spillvattenledningarna. Respektive övriga ledningsägare inom planområdet finansierar eventuella förrättningskostnader för upplåtelse eller omprövning av rättighet.

Bygglovsavgift

Bygglovsavgiften betalas av respektive fastighetsägare vid ansökan om bygglov för att utnyttja den byggrätt som medges i detaljplanen. Den vid varje tillfälle gällande taxa finns tillgänglig på kommunens webbplats, www.varmdo.se.

Planavgift

Kommunen får, enligt 12 kapitlet 9 § plan- och bygglagen, ta ut planavgifter för att täcka kostnader för att upprätta eller ändra detaljplaner. Planavgiften för upprättande av detaljplanen tas ut av fastighetsägare inom planområdet efter att de beviljats bygglov. Grunderna för hur planavgiften ska beräknas och i vilka fall planavgift ska tas ut anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. Den gällande plantaxan finns tillgänglig på kommunens webbplats, www.varmdo.se.

Avgift för miljötillsyn

Kommunen tar ut avgifter för anmälan och ansökan enligt miljöbalken samt för ansökan om strandskyddsdispens. Den vid varje tillfälle gällande taxa finns tillgänglig på kommunens webbplats, www.varmdo.se.

Ersättning

Inlösen

Fastighetsägare som berörs av markintrång har rätt till ersättning för marken som huvudmannen löser in. Ersättningens storlek kan baseras på överenskommelse, eller avgöras av Lantmäteriet. Fastigheter som berörs av markintrång framgår av fastighetskonsekvenstabellen, bilaga 1.

Plan- och bygglagen 14 kap 5 §

Ersättning till fastighetsägare kan i vissa fall aktualiseras till följd av nekat bygglov för återuppförande av förstörd byggnad enligt Plan- och bygglagen 14 kap 5 §.

Rättigheter

Ersättning vid upplåtelse av mark till gemensamhetsanläggning, servitut, ledningsrätt eller annan rättighet hanteras i Lantmäteriets beslut. Berörda fastighetsägare kan själva komma överens om vilken ersättning som ska utgå. I annat fall gör Lantmäteriet en värdering och fattar beslut om ersättning i samband med förrättningen.

Ersättning vid begränsning eller upphävande av servitut, gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller annan rättighet kan aktualiseras enligt 40a § anläggningslagen om det uppkommer skada för fastigheter som deltar i rättigheten. Ersättning vid ändring eller upphörande av en befintlig rättighet kan bestämmas genom överenskommelse mellan berörda fastighetsägare eller genom beslut av Lantmäteriet.

För upplåtelse av ledningsrätt för kommunala vatten och spillvattenledningar hanteras ersättning i Lantmäteriets respektive beslut. Ersättningen erläggs i samband med lantmäteriförrättningen.

Rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse

Enligt 14 kapitlet 7§ plan- och bygglagen ska ersättning från kommunen utgå till den fastighetsägare som berörs av rivningsförbud om rivningsförbudet medför en skada som är betydande i förhållande till värdet på berörd fastighet. Den skada som vid rivningsförbud inte kan anses vara betydande är fastighetsägaren alltid skyldig att tåla. Rätten till ersättning gäller endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningsförbudet medför är betydande i förhållandet till värdet av den berörda delen av fastigheten. Merkostnad för ett fördyrat underhåll utgör inte någon grund för ersättning.

Enligt skriften *Kommuner och kulturmiljöer* som Stockholms läns museum tagit fram kan ersättning aktualiseras om underhållskostnaderna blir så höga att byggnadens marknadsvärde sjunker med mer än 15 procent på grund av ett rivningsförbud. I områden med höga marknadspriser är det sålunda mindre troligt att ersättningskrav kan ställas. I praktiken är ekonomisk ersättning till fastighetsägare på grund av rivningsförbud mycket ovanligt. Talan om ersättning ska väckas inom två år, från den dag då det beslut som talan grundas på fått laga kraft. En talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden.

Varsamhetsbestämmelser ger ingen rätt till ersättning.

Övriga tekniska frågor

För information om tekniska frågor, se rubrik *Teknisk försörjning*.

Vägar

Detaljplanen möjliggör för utbyggnad av vändplatser och breddning av vägar för en standard som säkerställer att sopbilar, utryckningsfordon och fordon för snöhantering och halkbekämpning kan röra sig i området.

Plangränsen längs väg 646 Eknäsvägen går någon meter in på fastigheterna inom planområdet för att inte begränsa användningen av Tarfikverkets vägområde.

För mer information om vägstandard, se avsnitt *Gator och trafik* under kapitlet *Förutsättningar, förändringar*.

Park och natur

För drift och underhåll av park- och naturområden med enskilt huvudmannaskap (PARK, NATUR) inom detaljplanen kan en skötselplan upprättas. Ansvaret för upprättande av en skötselplan åligger huvudmannen.

Dagvatten

I dagvattenutredningen upprättad av Ramboll Sweden AB 2021 redovisas kritiska punkter i området och förslag på åtgärder för att hantera dagvattenflöden. Åtgärder för dagvattenhantering ska genomföras med hänsyn till grundvattnet och de föreskrifter som finns inom vattenskyddsområdet. Läs mer om hanteringen av dagvatten under rubriken *Vatten* under avsnittet *Förutsättningar och förändringar* samt om vattenskyddsområde under rubriken *Vattenskyddsområde* under avsnittet *Planförutsättningar enligt miljöbalken*.

Vatten och spillvatten

Samtliga fastigheter inom planområdet kommer att få en LTA-anslutning (Lätt Trycksatt Avlopp). Vid en LTA-anslutning placeras en pump inom varje fastighet som pumpar fastighetens spillvatten till den kommunala spillvattenledningen. LTA-stationen består av en tank, en pump, automatik och ett larm. Stationen tillhandahålls av kommunen, men respektive fastighetsägare ansvarar för att installera tanken och elinstallation fram till kopplingsplint i tanken. Personal på kommunens driftavdelning installerar pumpen i tanken. LTA-stationen förblir kommunens egendom, men fastighetsägaren har tillsynsansvar och ansvarar för elförsörjning.

Vid fel på LTA-stationen, bortsett elförsörjning, ska fastighetsägaren omgående larma VA-huvudmannen (kommunen). VA-huvudmannen ansvarar för kommande utbyte och reparationer orsakat av normalt slitage.

El- tele- och fibernät

För anslutning till el-, tele- och fibernät ska kontakt tas med respektive

ansvarigt bolag. Se mer information under rubriken *El-, tele-, och fibernät* under avsnittet *Organisatoriska frågor*

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN:

Yvonne Karlsson, projektledare
Charlotte Rydahl, planarkitekt
Johan Almqvist, planarkitekt
Rasmus Näsman, exploateringsingenjör
Olivia Strådal, tidigare exploateringsingenjör
Olof Eriksson, tidigare exploateringsingenjör
Marianne Haage, kommunekolog
Rasmus Norling, antikvarie
Ann-Sofie Jalvén, landskapsarkitekt
David Cileg, tidigare trafikplanerare
Johan Suhr, dagvatteningenjör
Eleonore Lövgren, dagvatteningenjör

Värmdö 2023-11-17
Samhällsbyggnadskontoret

Raad Alwajid	Yvonne Karlsson/ Charlotte Rydahl
Planchef	*Projektledare/ Planarkitekt*

Appendix

Inventering av gul- och grönklassade fastigheter

En av områdets äldsta byggnader som tidigare varit kafé

Säby 1:46
Byggår: sannolikt ca 1930
Klassificering: Grön - särskilt kulturhistoriskt värde

Motivering

På den smala avstyckade fastigheten finns en av områdets äldsta byggnader med bevarad karaktär från den tidigaste byggnadsepoken i södra Återvall. Tomtens äldre växtlighet och öppna läge mot kringgärdande vägar, odlingsmark och intilliggande fastigheter bidrar till den bevarade områdeskaraktären och förstärker det kulturhistoriska värdet.

Byggnaden och tomten, med äldre trädgårdskaraktär, utgör var för sig, men även tillsammans, viktiga dokument för det kulturhistoriska värdet och omistliga beståndsdelar av områdets äldre karaktär.

Även ur ett socialt värdeperspektiv är platsen med byggnad och tomtmark av viss kulturhistorisk betydelse. Fröken Österberg ägde, enligt uppgift från ortsbefolkning, fastigheten på 1930-talet och drev ett kafé här. Fröken Österberg ägde även grannfastigheten i söder (Säby 1:47).

Värdebärande karaktärsdrag och detaljer:

- *Volym, skala och takvinkel*
- *Flerkupigt taktegel*
- *Murad skorsten*
- *Fasad med stående locklistpanel*
- *Sekundärt inbyggd veranda*
- *Två- och treluftsfönster, enkelbågar och lösa innerbågar med spröjsverk*
- *Krönlister ovan fönster*
- *Dörr på långsidan med liggande panel och oxöga*
- *Enkel förstukvist med snickarglädje och flerkupigt taktegel*
- *Färgsättning – rött med vita knutar, vita fönsterkarmar och krönlister, vita*

entrétakstommar, blå panelklädda dörrar

- *Öppet läge mot växtlighet, odlingsmark och intilliggande fastigheter*

Historiskt namngiven som ”Lillstugan”. Här bodde Johan och Ida Hållstedts dotter Anna med sin man och fyra barn

Säby 1:141

Byggår:1931

Klassificering: Grön - särskilt kulturhistoriskt värde

Motivering

Byggnaden är en av en handfull från de tidiga utbyggnadsfasen. Den har välbevarad och avläsbar områdestypisk karaktär för Hållstedts byggnader i södra Återvall. Byggnaden är inordnad i topografin, den bevarade växtligheten och öppna dispositionen mot angränsade fastigheter bidrar till områdets bebyggelsekaraktär och det kulturhistoriska värdet.

Historiskt namngiven som ”Lillstugan”. Här bodde Johan och Ida Hållstedts dotter Anna med sin man och fyra barn.

***Värdebärande karaktärsdrag och detaljer**:*

- *Volym, skala och takvinkel*
- *Flerkupigt taktegel*
- *Murad skorsten*
- *Vindskivans områdestypiska profil*
- *Stående träpanel på fasad*
- *Tvåluftsfönster (delvis bevarade)*
- *Färgsättning – rött med vita fönsterkarmar och vindskivor*
- *Öppet läge mot växtlighet, intilliggande fastigheter och grusvägen*

Byggnaden på sitt upphöjda läge, delvis dold av växtlighet, från infartsvägen

Säby 1:142
Byggår: ombyggnadsår 1951
Klassificering: Gul - visst kulturhistoriskt värde

Motivering
1950-talsbyggnad med gestaltning som sammanför den med äldre byggnaders karaktär i södra Återvall. Byggnaden är högt och relativt undanskymt placerad med öppet luftigt läge mot angränsande fastigheter. Anpassning till topografiska förhållanden, där byggnadens höga placering på tomten med dess kringgärdande naturelement och slingrande uppfart bidrar till det kulturhistoriska värdet. Tomter nedanför, mot landsvägen i norr är avstyckade från denna fastighet. Där fanns odlingsmark, vilken ska ha brukats av dåtidens ägare av 1:142, Henrik och Klara Engström. Läsbarheten mellan fastigheterna finns dock kvar genom den öppna dispositionen mellan fastigheterna.

Värdebärande karaktärsdrag och detaljer:

- *Volym, skala och takvinkel*
- *Flerkupigt taktegel*
- *Murad skorsten*
- *Fasad med stående lockpanel*
- *Inglasad veranda och fönstersättning*
- *Husknutar*
- *Färgsättning – rött med vita knutar, vita fönsterkarmar*
- *Topografi*
- *Naturkaraktären och den öppna läsbarheten mellan angränsande fastigheter och lokalväg.*

Huset är enligt uppgift det 11:e och sista huset i området som uppfördes av Johan Hållstedt

Säby 1:137
Byggår: 1930-talet
Klassificering: Grön - särskilt kulturhistoriskt värde

Motivering
Byggnad med bevarade tidstypiska karaktärsdrag för äldre bebyggelsen i södra Återvall. Huset är enligt uppgift det 11:e och sista huset i området som uppfördes av Johan Hållstedt. Byggnadens placering är anpassad till tomtmarkens topografi och har ett öppet läge mot angränsande fastigheter, bortsett från en förtätning under senare år (2003) då fastigheten utökas med en ytterligare byggnad. En pågående tillbyggnad av den yngre av de båda medför även att topografin i nordväst har ändrats ytterligare. Tomtmarken med delvis sparad natur och topografi bidrar även till karaktären och det kulturhistoriska värdet. I slänten mot Säby 1:138 finns en tämligen dold äldre jordkällare.

Värdebärande karaktärsdrag och detaljer
- *Volym, skala och takvinkel*
- *Flerkupigt taktegel*
- *Murad skorsten*
- *Stående träpanel på fasad*
- *Husknutar och områdestypiska dekorativa vindskivor*
- *Ursprungliga fönsteröppningar*
- *Äldre inåtgående tvåluftsfönster och källarfönster*
- *Fönsterluckor som dekoration*
- *Källardörrar med gångjärn*
- *Terränganpassad sockel med inmurad, exponerad fältsten*

Johan Hållstedt satte in ett säreget modernistiskt fönster i sitt eget hus

Hållstedts om- och tillbyggda fähus.

Säby 1:138
Byggår: 1928
Klassificering: Gul - visst kulturhistoriskt värde

Motivering
Fastigheten kallas "Vårgården" och har en reveterad träbyggnad i ett och ett halvt plan som snickaren Johan Hållstedt lät uppföra till sig själv och sin familj. Byggnaden har senare byggts ut på både längd och bredd, i flera omgångar, med visad hänsyn till ursprungsgestaltningen. I ursprungligt källarplan fanns tidigare ett garage.
Värdebärande karaktärsdrag och detaljer:
• Ursprungliga huvudkroppens avläsbara ursprungsvolym och takvinkel
• Putsad timmerstomme, till skillnad från områdets dominerande panelarkitektur.
• Äldre fönster, varav ett med rundade profilerade hörn och deko-rativa fönsterluckor
• Markerad, murad hålstenssockel
• Färgsättning – gul puts, grå sockel, vita snickerier med återhål-len utsmyckning
• Öppen trädgård med uppvuxet trädbestånd, insynsskydd mot väg.

Att byggnaden är bostadshus till områdets huvudsakliga upphovsman bidrar även till ett förstärkande personhistoriskt värde.

På fastigheten finns även en ladugård med lada, troligen uppförd på 1950-talet och den enda kvarvarande i bruksskick i södra Återvall från tiden. Enligt vissa sagesmän är ladugården uppförd av Johan Hållstedt för att inhysa en ko som han, enligt vissa uppgifter vunnit på spel, enligt andra köpt på auktion. Ladugården har senare byggts till med två hästboxar och vedförvaring. Vedförvaringen har under senare år rivits och återuppförts, lika befintligt

Värdebärande karaktärsdrag och detaljer
• Delvis äldre volym, som småskaligt fähus, och takvinkel
• Hög, murad hålstenssockel i ladugårdsdel
• Stående träpanel utan täcklister
• Färgsättning – röd fasadpanel, vit sockel, svarta dörrar.

Huvudbyggnad. Historiskt namngiven sjöstugan

Mindre byggnad

Säby 1:26
Byggår: 1928
Klassificering: Grön - särskilt kulturhistoriskt värde

Motivering
Byggnad med en äldre del och en något yngre tillbyggnad. Placerad in-vid Återvallsträsket på en stor fastighet som sträcker sig över land och ett stycke ut i vattnet. Läget utgjorde förutsättning för verksamhet med tvättinrättning, som bedrevs av Johan och Ida Hållstedts dotter, Anna. Hon bodde med sin man och fyra barn i "Lillstugan" (Säby 1:141). Både den äldre och den nyare delen har en välbevarad karaktär med stående träpanel, takvinkel och flerkupigt taktegel. Den äldre delen har en bevarad skorsten, i putsat tegel, krönt med en ballerina i plåt. Byggna-den bevarar en ursprunglig, tydligt läsbar, småskalig karaktär och au-tenticitet. Den har mycket stor person- och kulturhistorisk betydelse för Återvall och dess omgivning.
Naturen och byggnadens solitära läge på den lägre tomtmarken invid stranden bidrar även till karaktären och det kulturhistoriska värdet. En kvarvarande mangelsten på tomten vittnar även om fastighetens tidigare verksamhet som tvättinrättning.

Värdebärande karaktärsdrag och detaljer
- *Volym, skala och takvinkel*
- *Flerkupigt taktegel*
- *Skorsten med kråka/ballerina*
- *Stående locklistpanel*
- *Fönster och dörrar – indelning och placering*
- *Färgsättning – röd fasadpanel, vita och gröna snickerier*

Intill Sjöstugan finns en mindre byggnad, med stomme dels i vitputsad hålsten, dels i panelklätt timmer, under ett flackt pappklätt tak. Under 1930-talet bodde en skomakare med familj i den lilla stugan. Stugans bevarade, ursprungliga, genuina karaktär och tidigare användning medverkar till förståelsen av områdets historia och bidrar till dess särskilt höga kulturhistoriska värden och betydelse för området.

Mindre byggnad
- *Volym, skala och takvinkel*
- *Stomme i betongsten och trä*
- *Vindskivor med områdestypiska dekorationer*
- *Färgsättning – flerfärgig komposition med vit puts, röd fasadpanel, vita vindskivor, gröna och vita fönsterkarmar, en röd och två gröna bräddörrar*

Sportstugans bevarade ursprungsgestaltning, med tidstypiska utförande och material, i bevarad topografi och fritt läge mot träsket bidrar till dess kulturhistoriska värde

Säby 1:124
Byggår: Sannolikt 1920-tal
Klassificering: Grön - särskilt kulturhistoriskt värde

Motivering
Stor kuperad naturtomt, en av områdets största, med tre byggnader. Har ingen avgränsning, varken emellan husen eller mot angränsande fastigheter, vilket förstärker tomtens naturkaraktär.
Den äldsta av de tre byggnaderna är en sportstuga, placerad i ett högt, luftigt och fritt läge i naturen på respektfullt avstånd till Återvallsträs-ket. Stugan har fasad med stående brunlaserad träpanel, vitmålade husknutar, fönsterluckor vid fönster med spröjsverk, öppen veranda, fyllnadsdörr med ett mindre fönster, sockel beklädd med fältsten, flerkupigt taktegel och en skorsten i svartmålad plåt. Hängrännor och stuprör är av äldre utföranden.
Sportstugan berättar om välfärdssamhällets framväxt och tidens sociala reformer.
Sportstugans bevarade ursprungsgestaltning, med tidstypiska utförande och material, i bevarad topografi och fritt läge mot träsket bidrar till dess kulturhistoriska värde. Den generösa naturtomten med en stor mängd äldre barr- och lövträd förstärker sportstugekaraktären och det kulturhistoriska värdet.

Värdebärande karaktärsdrag och detaljer
- *Volym, skala och takvinkel*
- *Flerkupigt taktegel*
- *Fasadens stående locklistpanel*
- *Husknutar med dekorativa krön*
- *Ursprungliga två- och treluftsfönster med spröjsverk och föns-terluckor*
- *Entrédörr med fyllningar och fönster*
- *Hängrännor och stuprör med skarpa vinklar, i vitmålad zinkplåt*
- *Sockel med inmurad, exponerad fältsten*
- *Delvis öppen veranda med fina snickerier, mot vattnet*
- *Färgsättning – brunlaserad fasad med vita snickerier*
- *Äldre inredning – vedspis, köksbänk, skåp och listverk m m*
- *Naturtomt med öppen disposition mot övriga byggnader och insynsskydd mot intilliggande fastigheter*
- *Topografin och naturtomtskaraktären*
- *Kopplingen till vatten*

Byggnaden är ett välrenoverat äldre hus med senare, väl inlemmade tillbyggnader och mindre, intilliggande komplementbyggnader. Historiskt namngiven ”Dalstugan”

Säby 1:143

Byggår: 1928
Klassificering: Grön - särskilt kulturhistoriskt värde

Motivering

Byggnaden är ett välrenoverat äldre hus med senare, väl integrerade tillbyggnader och mindre, intilliggande komplementbyggnader. Ursprungsvolymen har materialitet och karaktärsdrag enligt Hållstedts formspråk och det finns en vindflöjel med årtalet 1928 på takhusnocken, vilken förmodligen vittnar om byggåret. Historiskt namngiven ”Dalstugan”.

Tomtmarken har en bevarad kuperad topografi och en äldre spång som knyter samman den västliga och östliga delen av tomten. Byggnaden ligger för området ovanligt nära inpå lokalvägen.

Värdebärande karaktärsdrag och detaljer

- *Ursprunglig och tillbyggda volymer, skalor och takformer*
- *Flerkupigt taktegel*
- *Murad skorsten med plåtkrön*
- *Vindskivor med områdestypiskt dekorsnickeri*
- *Stående träpanel på fasad*
- *Husknutar*
- *Spröjsade tvåluftsfönster med omfattningar och krönlister*
- *Färgsättning – röd fasad med grå och vita snickerier*
- *Topografin och den öppna dispositionen mot väg, intilliggande fastigheter och bergsslänt*

Fastighetens äldre, mindre bostadshus.

Säby 1:152
Byggår: Sannolikt 1920-tal
Klassificering: Gul - visst kulturhistoriskt värde

Tomtmark med kuperad terräng och berg i dagen. Två intilliggande bostadshus. Ett mindre, som tillhör den äldre bebyggelsen inom Återvall södra, samt ett större, från 1990-talet.

Motivering
Den äldre byggnaden, från den tidiga utvecklingsperioden, har en för södra Återvall typisk karaktär med terränganpassad placering, något brant sadeltak, fasader med stående rödmålad locklistpanel och vita husknutar på en närmast obefintlig sockel.

Värdebärande karaktärsdrag och detaljer
- *Byggnadens avläsbara äldre volym, skala och takvinkel*
- *Flerkupigt taktegel*
- *Fasad med stående locklistpanel*
- *Husknutar*
- *Torpargrund*
- *Tvåluftsfönster*
- *Färgsättning – röd fasadpanel med vita knutar, vindskivor samt fönster och snickerier runt fönster*
- *Öppet läge mot växtlighet, intilliggande fastigheter och nedanförliggande lokalväg.*

Huset har försetts med större enluftsfönster i den sydvästra fasaden, ny ytterdörr samt en mindre tillbyggnad med pulpettak vid den västra gaveln.

Bostadshusets entrésida

Säby 1:130
Byggår: 1909
Klassificering: Grön - särskilt kulturhistoriskt värde

Den långsmala och lummiga fastigheten är bebyggd med två äldre byggnader, ett bostadshus och ett förråd, samt en sentida bastu som ligger invid sjön.

Motivering
Bostadshusets äldsta del är ett av områdets allra tidigaste, utsatt som "Torp" på kartor från tidigt 1900-tal. Här bodde under en period herr Norin som startade kaféverksamhet i nuvarande Ätervall restaurang.

Huset har senare försetts med ett större bakbygge och inbyggd farstu. Huset har en för området något avvikande gestaltning, med mansardtak samt stående och liggande panel i varierade utföranden på olika fasaddelar. Byggnadens ålder och dess tydligt avläsbara, tidstypiska karaktäristiska utbyggnadsfaser bidra till särskilt höga kulturhistoriska värden.

Förrådslängan har det för området traditionella utförandet, röd panel, röda bräddörrar och vita fönstersnickerier, men har för ovanlighetens skull ett tak belagt med sinuskorrugerad plåt. Bakom längan rinner Ätervallsbäcken som längst ner på tomten har sitt utlopp i sjön.

Värdebärande karaktärsdrag och detaljer
- *Ursprunglig och tillbyggd volym, skalor och takformer*
- *Tegeltäckt mansardtak*
- *Varierad panelfasad*
- *Spröjsade fönster med omfattningar*
- *Låg gjuten sockel med stor inblandning exponerad fältsten*
- *För området egenartad färgsättning*
- *Uppvuxen tomt med insynsskydd mot alla väderstreck*

Om- och tillbyggt bostadshus invid sjön.

Säby 1: 55
Byggår: 1928
Klassificering: Gul - visst kulturhistoriskt värde

Motivering
Med placering nära invid sjön är byggnaden, vid sidan om tvättstugan en av områdets mest utpräglade sjöstugor. Den förhållandevis nätta ursprungliga huskroppen bär områdets signifikanta uttryck. Den har senare förstorats med väl integrerade byggnadsdelar – bibyggd farstu, två burspråk och en frikostigt tilltagen, men väl anpassad öppen veranda. Ett vindsrum nås via en traditionellt anordnad utvändig trappa och en äldre fyllningsdörr.

Värdebärande karaktärsdrag och detaljer
- *Huvudkroppens avläsbara äldre volym, skala och takvinkel*
- *Flerkupigt lertaktegel*
- *Murad skorsten med krönsten*
- *Fasad med stående locklistpanel*
- *Husknutar och vindskivor med områdestypisk utsmyckning*
- *Spröjsade fönster i flera format och utföranden*
- *Krönlister ovan fönster*
- *Fyllningsdörr till vindsrum*
- *Färgsättning – gul med vita snickerier*
- *Öppet läge mot sjön och intilliggande fastighet och skydd mot natur i söder*

Kring byggnaden löper trädäck i flera nivåer och ansluter även mot bryggan invid sjön.

Säby 1:62
Byggår: 1936
Klassificering: Gul - visst kulturhistoriskt värde

Byggnaden ligger i en slänt och har hög sockel åt två håll. På södra gaveln syns spår efter en igensatt garageport i källarplanets höga spritade sockel.

Motivering
Byggnaden har ett för området särpräglat, men för tillkomsttiden karakteristiskt klassicistiskt entrémotiv – kolonnförsedd förstukvist, spröjsade fönster med omfattningar och ett lunettfönster på det flacka valmade taket. Byggnaden representerar tidens klassicerande byggnadsstil och utgör en betydelsefull komponent i bebyggelsemiljön.

Värdebärande karaktärsdrag och detaljer
- *Valmat tak med lunettfönster*
- *Fasad med gulmålad stående locklistpanel*
- *Spröjsade fönster med profilerade över- och understycken*
- *Spritad, grå sockel*
- *Förstukvist med klassisk uppställning, glasad röd funkisdörr och vindskiva med områdestypisk dekor*
- *Färgsättning – gul med vita snickerier*
- *Gjuten trappa med smideshandledare*
- *Uppvuxen generös trädgård*

Bostadshus i återhållen 30-talsstil

Säby 1:93
Byggår: 1930
Klassificering: Grön - särskilt kulturhistoriskt värde

Motivering
Bostadshus i återhållen 30-talsstil beläget tätt inpå sluttningen mot sjön vilket bidrar till ett exponerat läge från motsatta strandlinjen. Båda långsidor har bibyggd farstu, den mot sjön är helt inbyggd, den mot land har stolpuppburet tak och enkelt spjälräcke. I källarplan finns garage, försett med portar med räfflad panel.

Byggnaden har ett framträdande bevarat formspråk och karaktäristiska byggnadsdelar från byggnadstiden – en hybrid mellan 20-talsklassisism och funkis – som bidrar till dess särskilt höga kulturhistoriska värde. Den utgör en mycket betydelsefull årsring och komponent i bebyggelsemiljön.

Värdebärande karaktärsdrag och detaljer

- *Ursprunglig volym, skala och takvinkel*
- *Flerkupigt taktegel*
- *Murad, plåtinklädd skorsten*
- *Fasad med stående locklistpanel*
- *Husknutar*
- *Hålstenssockel i varierad höjd mot mark*
- *Tvåluftsfönster*
- *Fönsteromfattningar med markerade krönlister och under-stycken*
- *Färgsättning – milt grön med vita snickerier och grå sockel*
- *Öppet läge mot sjön, långsmal tomt med skydd av natur mot intilliggande fastigheter.*

Säby 1:129
Byggår: 1943
Klassificering: Grön - särskilt kulturhistoriskt värde

Motivering
Vinkelbyggt karaktäristiskt fritidshus från 1940-talet, med laserad locklistpanel under tegeltak och med vita fönster. Huskroppen mot vattnet har en ursprunglig farstu som nås via en gjuten trappa. Farstun har förlängts mot vattnet, i samma utförande som ursprungsbyggnaden och med stora fönster mot vattnet. I skyddat läge från sjön ligger en enkel bod med laserad panel under tegeltak. Stugans äldre delar och boden har mycket välbevarade tidstypiska karaktärsdrag, senare tillägg är över lag väl inordnade. Byggnadernas mycket autentiska uttryck bidrar till deras särskilt höga kulturhistoriska värden.

Värdebärande karaktärsdrag och detaljer
- *Karaktäristisk volym, skala och takvinkel*
- *Murad, oputsad skorsten*
- *Fasad med stående locklistpanel (boden saknar lister)*
- *Terränganpassad betongsockel*
- *Gjuten trappa med räcke i rundstål*
- *Fönster med varierat antal lufter*
- *Bodens bräddörrar, med gångjärn*
- *Färgsättning – mörklaserad panel och vita snickerier*
- *Öppet läge mot sjön, långsmal tomt med skydd av natur mot in-tilliggande fastigheter*

En stolpuppburen veranda, delvis täckt med ett korrugerat plasttak har tillkommit. I anslutning till landsidans ingång finns en senare tillkommen, mindre altan. Båda byggnader har enkupigt taktegel. Det är osäkert om dessa var så från början, förmodligen har taken varit belagda med papp. Det finns ingen väg fram till huset, utan endast en smal skogsstig.

Bostadshus med sekundär veranda

Kulla 3:1
Byggår: 1946
Klassificering: Gul - visst kulturhistoriskt värde

Enkelt enplans, vinkelbyggt trähus under tegeltak med källare. Belägen som en solitär i planområdets sydligaste del, på öppen hagmark med ena gaveln, och generös vy norrut mot sjön.

Motivering
Byggnaden har en tydlig i huvudsak bevarad och avläsbar, ursprunglig, stram 1940-talskaraktär.

Värdebärande karaktärsdrag och detaljer

- *Vinkelbyggnad med ursprunglig volym, skala och takvinkel*
- *Tvåkupigt taktegel*
- *Murad oputsad skorsten*
- *Fasad med stående locklistpanel*
- *Laserade fönsterförsedda dörrar*
- *Spritputsad källargrund i hålsten*
- *Källaringång med smidesräcke*
- *En-, två- och treluftsfönster*
- *Enkla fönsteromfattningar*
- *Färgsättning – milt gul med vita snickerier och grå sockel*
- *Öppet läge mot sjön, långsmal tomt med skydd av natur mot intilliggande fastigheter*

Mot sjön finns en sekundärt tillkommen veranda, takförsedd med räcken och dåligt integrerad utsmyckning.

Återvall restaurang. Vy från Eknäsvägen.

Säby 1:133

Byggår: 1921
Klassificering: Gul - visst kulturhistoriskt värde

Med ett indraget läge från Eknäsvägen och mitt emot Återvalls handelsbod uppförde herr Norin, dåvarande ägare till fastigheten Säby 1:130, en byggnad i vilken han drev en kaféverksamhet. Byggnaden har därefter byggts till i omgångar. Idag är Återvall restaurang belägen i byggnaden. Enligt uppgift ska det även ha legat en smedja på platsen.

Motivering

- *Byggnaden har från tillkomsten för över hundra år sedan haft en publik verksamhet. Den är – tillsammans med handelsboden och fröken Österbergs kafé (Säby 1:46) exempel på byggnad som har haft stor betydelse för ortens sociala liv, ortens identitet och lokala traditioner.*