

Handläggare  
Charlotte Rydahl  
PlanavdelningenDiarienummer  
2020KS/0567

Kommunstyrelsens planutskott

## Start-pm Återvall södra

### Förslag till beslut

Start-PM för detaljplan för Återvall södra godkänns.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

### Sammanfattning

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



Figur 1. Översiktskarta, aktuellt planområde med röd cirkel

Syftet med planarbetet för Återvall södra är att ange riktlinjer för hur och i vilken form planläggningen av den befintliga villa- och fritidshusbebyggelsen kan ske samtidigt som kommunala vatten- och avloppsledningar ska byggas ut. I planarbetet kommer följande att utredas; kulturmiljö, dagvatten, riskanalys avseende vattenskyddsområdet, geoteknisk utredning inför planläggning, strandskydd, skydd av Återvallsbäcken, trafikbuller, trafiksäkerhet, naturinventering.

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

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

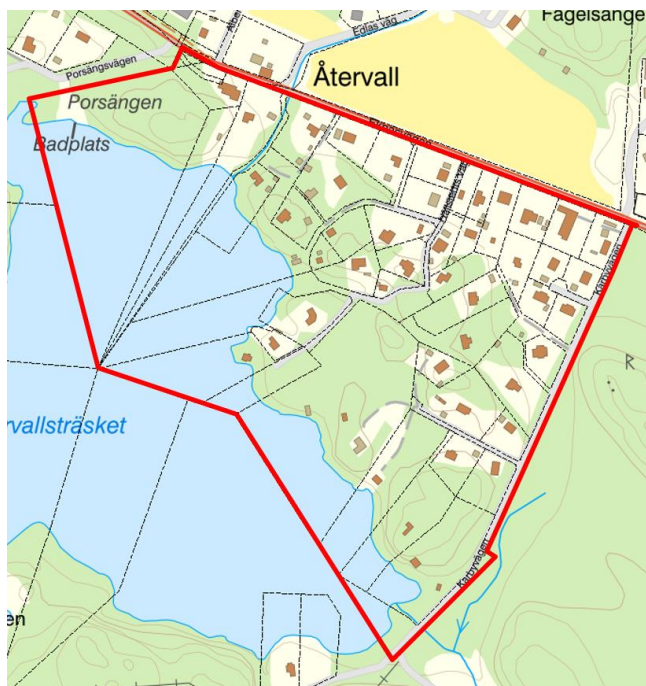


Fig 2, Röd linje - det aktuella planområdets avgränsning

## Bakgrund

### Allmänt

Återvall ligger på Ingårö 3 km öster om Brunn Centrum och 10 km från Gustavsberg. Eknäsvägen, väg 646 delar förändringsområdet på mitten. Den södra delen är ett rent villa- och fritidshusområde medan den norra delen har omvandlats från ett område med enbart villor och fritidshus till ett område som omfattar även två mindre industriområden. Eftersom områdena har så olika karaktär föreslår förvaltningen två olika detaljplaner.

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

I planarbetet för Återvall södra kommer följande att utredas; kulturmiljö, dagvattenutredning, geoteknisk utredning inför planläggning, skydd av Återvallsbäcken, trafikbuller och naturinventering. I detaljplanen behöver särskilt riskerna för vattenskyddsområdet utredas.

Områdets planläggning styrs av riktlinjerna i kommunens översiktsplan:

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

## Ärendebeskrivning

### *Planeringsförutsättningar*

Södra delen av Återvall är inte planlagt sedan tidigare. Landskapet är kuperat och vägarna är smala och följer terrängen. Planområdet består huvudsakligen av småhus som ursprungligen uppförts som fritidshus. 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 1–2 plan. Många hus är om- och tillbyggda, även om det finns några mindre hus som har kvar sin ursprungliga utformning. Närmast Eknäsvägen där det tidigare funnits jordbruksmark har marken styckats och nya större villor har fått tillstånd att uppföras.

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

Både norra och södra delen av Återvall ska förses med kommunalt vatten och spillvatten. Projektering av huvudledningar för vatten- och spillvatten (VS) längs Eknäsvägen till södra Ingarö pågår. Samtliga fastigheter inom området har idag enskilda vatten- och avloppsledningar som bör anslutas till kommunalt VS eftersom fastigheterna ligger inom primär- och sekundär skyddszon för Ingarö vattentäkt. Primära zonen ligger längs Återvallsträsk. På grund av vattenskyddsområdet finns det enligt översiktsplanen även behov av att vara restriktiv till styckning av tomter i kommande planer.

En riskanalys behöver tas fram i planarbetet med anledning av skyddsföreskrifterna för Ingarö vattentäkt. Riskanalysen ska visa om det är möjligt att genomföra planen utan att grundvattentillgång och kvalitet försämras. Miljödom finns för uttag ur Återvallsträsk till Ingarö grundvattentäkt.

Mark för vägar ska planläggas så att viss breddning, anordnande av utökade vändplaner och andra ombyggnader möjliggörs, bland annat ställer sophantering och räddningstjänst särskilda krav på vägar och vändplatser. Befintlig fastighetsindelning kommer i huvudsak att bevaras. Strandskyddet kommer att ses över.

I samband med ledningsutbyggnad längs Eknäsvägen planeras också för en samordnad utbyggnad av kommunal gång- och cykelväg ovanpå ledningarna. Utbyggnaden av gång och cykelväg ligger inom Trafikverkets vägområde för Eknäsvägen och ingår inte i nu aktuellt planområde för Återvall södra respektive Återvall norra.

### *Boende och fastighetsstruktur*

Inom planområdet södra Återvall finns idag 58 fastigheter, 49 av dessa är bebyggda med bostadshus och 33 av dessa är bebodda permanent. I planområdet ligger även en restaurang vid Eknäsvägen vars verksamhet kommer att bekräftas av detaljplanen. Storleken på fastigheterna varierar med en minsta bebyggd fastighet på ca 1045 m<sup>2</sup> till en största bebyggd fastighet på 36 317 m<sup>2</sup>. Skogsområden och övriga grönområden inom området är privatägda förutom ett område kring badplatsen vid Återvallsträsk.

Utbyggnaden i området har hittills skett utan planmässigt stöd. Det finns en del servitutsrättigheter samt marksamfälligheter inom området, som kan behöva utredas i samband med planläggningen. Många av fastigheterna i området har fastighetsbildats genom avstyckningsplaner där större fastigheter avstyckats till mindre.

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

Återvall södra saknar gällande detaljplaner

*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.

*Pågående detaljplaner i området;*

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

PFO Enkärret

### ***Vägar och huvudmannaskap***

Vägarna inne i området Återvall södra liksom i kommunens övriga förändringsområden är smala och slingrande. Enskilt huvudmannaskap gäller. Det finns fem utfarter från området mot Eknäsvägen. Dessa har alla begränsad sikt och åtgärder behöver studeras för att förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten.

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

Inom planområdet har de flesta fastigheter rättigheter till utfartsväg genom servitut. Det finns även en gemensamhetsanläggning för utfartsväg till Karbyvägen.

Trafikverket har ansvar för väg 646 Eknäsvägen i anslutning till planområdet.

### ***Riksintressen***

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

### ***Fornlämningar***

Inga kända fasta fornlämningar finns inom Återvall södra. Om fornlämningar påträffas i samband med markarbete ska arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

### ***Strandskydd***

Strandskydd 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.

Återvall södra omfattas av strandskydd med 100 meter från strandlinjen vid Återvallträsk vid normalt vattenstånd. En liten del i planområdets södra del vid Karbyvägen omfattas av 300 meter strandskydd.

Återvallsbäcken, som är en av Ingarös största vattendrag och utpekats som ekologiskt särskilt känsligt område, kommer delvis att ligga inom plangränsen.

Kommunen utreder i och med planarbetet om det finns ett särskilt skyddsbehov enligt MB 7 kap.14§ att införa strandskydd för Återvallsbäcken.

### **Natur**

Naturmiljön i södra Återvall består till största del av sjön Återvallsträsket och de äldre omgivande barr- och blandskogarna. Marken är delvis starkt kuperad. Inslag av öppna hållmarker förekommer och markvegetationen domineras i övrigt av blåbär, lingon och ljung. De vanligaste trädslagen är tall, gran, björk, asp och andra vanliga lövträd. Hållmarkstallskogarna är gamla och träden har rikligt med hål efter fåglar och insekter. Flera skogspartier har påtagliga eller höga naturvärden och fyller således viktiga funktioner för arter såsom fladdermöss, fåglar och insekter. Enligt Länsstyrelsen ingår skogsområdena i en primär spridningskorridor för arter knutna till gammal barrskog och blandskog.

Mellan fastigheterna och bebyggelsen finns små skogsdungar av varierande trädslag. Dessa är särskilt värdefulla utifrån ett ekosystemtjänstperspektiv då de tillhandahåller tjänster såsom lokal temperaturreglering och naturlig vattenreglering.

Återvallsträsket avvattnas i den norra delen av sjön genom Återvallsbäcken. Denna bäck är ett kustmynnande vattendrag och av stor betydelse för vandrande fisk. Den omfattas också av det generella biotopskyddet. Flera naturvårdsarter har observerats i området. Återvallsbäcken omfattas idag inte av strandskydd.

### **Trafikbuller**

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

### **Kommunikationer och service**

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

### **Preliminär tidplan**

Preliminär tidplan för planarbetet:

Start-PM godkänns           8 sep 2020  
Samråd                       Kvartal 2 2022

Granskning           Kvartal 2 2023  
Antagande            Kvartal 4 2023

## **Bedömning**

Samhällsbyggnadskontoret konstaterar att aktuellt planarbete är i enlighet med gällande översiktsplan - att ge förutsättningar till ett permanentboende och med en utbyggnad av en kommunal VA- anläggning.

### **Ekonomiska konsekvenser**

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

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

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

### **Konsekvenser för miljön**

Förvaltningen bedömer att en detaljplan med bestämmelser kommer att ge förutsättningar att bibehålla naturområden inom planområdet samt områden med höga naturvärden, nyckelbiotoper och ekologiskt känsliga områden. Värdefull vegetation skyddas. Planen kommer att pröva känsliga landskapsmiljöer och kulturmiljöer som bergsbranter och kulturhistorisk bebyggelse.

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

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

### **Konsekvenser för medborgarna**

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

### **Konsekvenser för barn**

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

Detaljplanen kommer inte att reglera utformningen av den allmänna marken med till exempel lekplatser eller liknande då den allmänna marken kommer att vara privatägd.

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

## **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av planavdelningen

## **Sändlista för beslutsexpediering**

Samhällsbyggnadsavdelningen

Christina Leifman

Samhällsbyggnadschef

Andreas Dahlberg

Tillförordnad planchef