



DETALJPLAN FÖR
PFO 15 Återvall norra
VÄRMDÖ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING

Standardförfarande

PBL (2010:900)

Dnr: 2020KS/0568

Datum: 2023-02-10

Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

Innehållsförteckning	1
.....	2
Inledning	3
Planhandlingar	3
Planeringsunderlag	3
Planprocessen.....	3
Bakgrund	3
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS 2050).....	6
Översiktsplan Värmdö kommun 2035	6
Gällande planer	7
Kommunala program och beslut	7
Planförutsättningar enligt miljöbalken.....	8
Riksintressen (3 kap).....	8
Särskilda hushållningsbestämmelser (4 kap).....	8
Miljökvalitetsnormer (5 kap)	8
Utredning om betydande miljöpåverkan, miljökonsekvensbeskrivning (6 kap)	9
Skyddade områden (7 kap).....	9
Förutsättningar och förändringar.....	10
Natur och rekreation.....	10
Strandskydd	16
Geologi och geoteknik.....	16
Vatten	16
Bebyggelse och landskapsbild	22
Sociala frågor	32
Gator och trafik.....	33
Teknisk försörjning	37
Risk och säkerhet.....	39
GENOMFÖRANDE	50
Organisatoriska frågor.....	50
Mark- och utrymmesförvärv	55
Fastighetsrättsliga frågor.....	56
Ekonomiska frågor	60
Övriga tekniska frågor	63

Inledning

Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

Planeringsunderlag

- Start-PM Återvall norra, 2020-09-01
- Geotekniskt utlåtande, Ramboll, 2021-02-19
- Dagvattenutredning, Ramboll, 2021-04-01
- Bullerutredning, Structor, 2021-02-01
- Riskanalys, Ramboll, 2021-05-12
- NVI förenklad, WSP, 2020-08-10
- Preliminär naturbedömning, Värmdö kommun, 2022-11-08
- Trafikutredning, Structor, 2021-01-29
- Trafikutredning gång- och cykelväg Återvall - Långvik, Structor, 2021-03-10
- Utredning av kulturhistoriska värden inom detaljplan Norra Återvall, Ingarö, Tyréns, 2020-10-12
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2022-10-26
- Översiktlig miljöteknisk undersökning, Ramböll, 2023-02-03
- Fiskevårdsplan för Återvallsbäcken, uppdrag utfört åt Länsstyrelsen i Stockholms län, Sportfiskarna, 2017.

Planprocessen

Planläggning med detaljplan syftar till att mark- och vattenområden används till de ändamål områdena 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. Planen hanteras med standardförfarande. Arbetet befinner sig nu i ett så kallat samrådsskede. Efter samrådet tar kommunen ställning till inkomna synpunkter och eventuella förslag till revideringar i en samrådsredogörelse och planförslaget bearbetas vid behov ytterligare inför granskning.

Bakgrund

Under senare år har det skett en kraftig inflyttning till Värmdö och många fritidshusområden har succesivt omvandlats till permanentbostäder. Boendeutveckling i dessa områden kan få stora konsekvenser i och med ökat vattenuttag, ökad belastning på miljön från enskilda avloppsanläggningar och ökad trafik. I Värmdö kommuns översiktsplan kallas dessa områden för prioriterade

förändringsområden (PFO). Återvall norra är ett prioriterat förändringsområde (PFO). I arbetet med att anpassa befintlig fritidshusbebyggelse till permanentboende byggs även det kommunala vatten- och avloppsnätet ut.



Figur 1. Översiktskarta över planområdets lokalisering.

Planens syfte och huvuddrag

Kommunstyrelsens planutskott (KSPU) beslutade 2019-12-17 om kommande detaljplaneprojekt, där planarbete för PFO I5 där Återvall ingick. Start-PM för Återvall norra godkändes 2020-09-08 § 18 av kommunstyrelsens planutskott. Beslutet innebär att planarbetet påbörjades.

Syftet med planarbetet är, i enlighet med Översiktsplan Värmdö 2035, att anpassa området för permanentboende med reglerade byggrätter och fastighetsstorlekar samt att bygga ut det kommunala vatten- och spillvattennätet. Syfte med detaljplanen är också att värna Ingarö-Brunn vattenskyddsområde då större delen av planområdet ligger inom primär skyddszon för Ingarö vattentäkt. Mark för vägar ska planläggas så att viss breddning samt anordnande av utökade vändplaner möjliggörs. Områdets karaktär ska bibehållas, bland annat genom att förtätning med nya avstyckningar undviks. Grönstrukturer i området ska bevaras och natur- och kulturvärden ska säkerställas.

I Återvall industriområde bekräftas befintliga verksamhetslokaler. Eftersom detaljplaneområdet ligger inom primärt vattenskyddsområde kommer den nuvarande användningsbestämmelsen JM – småindustri- eller kontorsverksamhet, som bedöms vara en risk för vattenskyddsområdet att ändras till användningsbestämelse verksamheter Z₁ - Verksamheter med undantag för verksamheter som genererar tung trafik, påverkar omgivningen med buller eller lukt eller som hanterar kemikalier eller annan miljöfarlig vätska samt K - kontor. I norra delen av det befintliga industriområdet möjliggörs även för B₁ - Enbostadshus. På grund av närheten till Eknäsvägen och bullerproblematik kommer området närmast Eknäsvägen planeras för enbart verksamheter och kontor.

En miljöriskbedömning har utförts av Ramböll (2021), för att utvärdera riskerna för vattenskyddsområdet med nuvarande, planerad och möjlig framtida utveckling. En påverkan på grundvattentäkten skulle kunna få omfattande konsekvenser för invånarna i Värmdö kommun då den försörjer ca 40

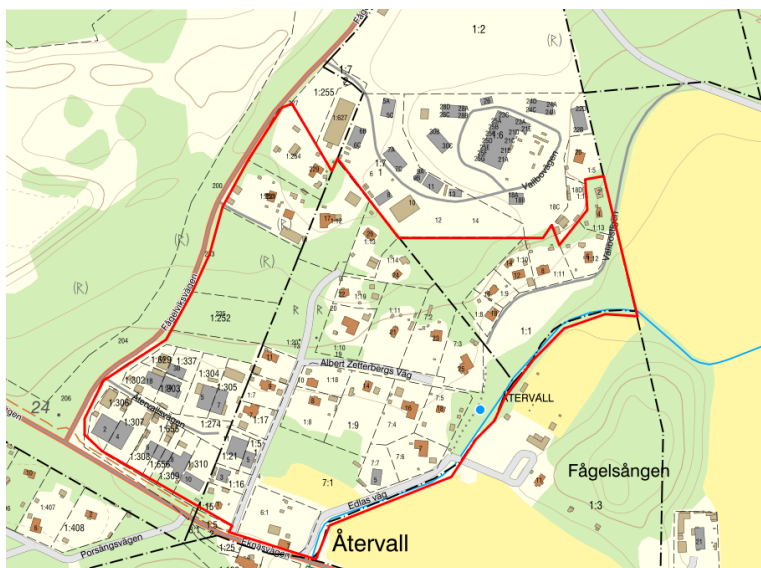
% av invånarna med dricksvatten. Det skulle kunna medföra en försämrad vattenkvalitet alternativt avbrott i vattenförsörjning, vilket skulle skapa omfattande problem i kommunen. Vattentäkten håller i dagsläget en mycket god vattenkvalitet och är således en mycket viktig infrastruktur för hela regionen.

Om utsläpp eller spridning sker på nära avstånd till grundvattentäkten där marken är som mest sårbar och utgörs av isälvsmaterial kan spridning av föroreningar till grundvattentäkten ske med snabb hastighet men risker förekommer inom hela planområdet. Vid ett stort utsläpp är konsekvenserna för invånarna i Värmdö kommun stora som riskerar att stå utan dricksvatten. I det fall grundvattnet förorenas i stor omfattning är det svårt och kostsamt att sanera.

Plandata

Läge och avgränsning

Återvall norra ligger på Ingarö cirka 3 kilometer sydöst om Brunn centrum och cirka 10 kilometer från Gustavsberg. Området gränsar i väster mot Fågelviksvägen, i öster mot fastigheten Ingarö-Fågelsången 1:3, i söder mot Eknäsvägen och i norr mot fastigheterna Vallbo 1:5, Vallbo 1:6, Vallbo 1:7, Vallbo 1:14, Fågelvik 1:627, Fågelvik 1:255.



Figur 2. Planområdets avgränsning redovisas med röd kontur.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet är cirka 17,6 hektar. I planområdet finns 50 fastigheter varav 27 fastigheter har byggnad för bostadsändamål, 18 fastigheter används för industriändamål. Alla fastigheter inom planområdet är privatägda utom fastighet Fågelvik 1:274 som ägs av Värmdö kommun.

Tidigare ställningstaganden

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF 2050)

Återvall norra är utpekad som ett sekundärt bebyggelseområde i regional utvecklingsplan för Stockholmsregion (RUF 2050). De sekundära bebyggelseområdena har en potential att kompletteras och utvecklas, men ny bebyggelse bör i första hand lokaliseras till lägen med högre regional tillgänglighet. Ett sekundärt bebyggelseområde har till exempel god regional tillgänglighet med kollektivtrafik under rusningstrafik.

Översiktsplan Värmdö kommun 2035

I Värmdö finns omkring 14 000 fritidshus. Allt fler väljer att bosätta sig i tidigare fritidshusområden. Permanentbosättning ställer högre krav på att bostaden och fastigheten lämpar sig för åretruntboende, att det finns trafiksäkra vägar och vattenförsörjning. Områden med hög andel permanentboende ska på sikt förses med kommunalt vatten och avlopp. Dessa områden benämns som prioriterade förändringsområden (PFO). De områden som utgör prioriterade förändringsområden är baserade på kriterier som vattenbrist, permanentbostadsgrad, närhet till kommunalt vatten och avlopp, närhet och turtäthet för kollektivtrafik, restid med bil, avstånd från centrum och service samt storlek på byggrätt. Kriterierna har viktats och kommunen har landat i en utbyggnadsprioritering.

Många prioriteringsområden har fastigheter i anslutning till recipient vilket innebär att ett ökat bebyggelsetryck eller förändring av topografi kan påverka recipienten negativt. Genom att detaljplanlägga dessa prioriterade förändringsområden säkerställer kommunen hantering av dagvatten, ansvar för infrastruktur och graden på bebyggelseutveckling samtidigt som det tillskapas hållbara möjligheter att bosätta sig permanent.

Värmdö kommun har en lång tradition av enskilt ägande av vägar. Konsekvenserna av större byggrätter och förtätning i förändringsområden kan bli att kommunen behöver ta större ansvar i frågor om huvudmannaskap för allmänna platser.

Enligt gällande översiktsplan finns riktlinjer vid detaljplanläggning av prioriterade förändringsområden:

- Byggrätter ses över generellt i de prioriterade förändringsområdena och bedöms utifrån områdets karaktär och förutsättningar.
- Karaktären i områden ska bibehållas genom att:
 - Sprängning, schakt och stora utfyllnader undviks. Nya byggnader ska anpassas efter topografin.
 - Omfattande förtätning genom avstyckning bör undvikas.
 - Ny bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelse och kulturmiljö samt passas in i den karaktär och bebyggelsestruktur som redan finns i området.

- Äldre och skyddsvärda träd ska bevaras.
- Möjliga sträckningar av gång- och cykelvägar för säkra skolvägar ska ses över vid planläggning.
- Enskilt huvudmannaskap tillämpas i de prioriterade förändringsområdena enligt tradition och likt angränsade områden. Huvudmannaskap för vägar och allmän platsmark ligger på områdenas väg- och samfällighetsföreningar.
- Fastighetens storlek bedöms utifrån områdets karaktär och förutsättningar. Inom fastigheten ska det finnas plats för parkering, möjligt uppförande av attefallshus och bergvärme.
- Hänsyn ska tas till biologisk mångfald och ekologiska spridningssamband vid planering och lovgivning.

I översiktsplanen, ÖP 2035 beskrivs Återvall norra som ett område som ska utvecklas som verksamhetsområde med beaktande av kulturmiljöområdet samt att verksamhetsområdet ska anpassas med hänsyn till vattenskyddsområdet Ingarö-Brunn.

Detaljplan för PFO I5 Återvall norra är utpekat som ett pågående detaljplanearbete i gällande översiktsplan, Översiktsplan Värmdö 2035.

Gällande planer

Inom planområdet finns idag en gällande detaljplan, detaljplan Dp 64–1999 för Fågelvik 1:304. Detaljplanen vann laga kraft 2002-05-04 med genomförandetid på 5 år, vilken löpte ut 2007-05-04.

Detaljplanen Dp 64–1999 för Fågelvik 1:304 har användningsbestämmelse Jm - marken får endast användas för småindustri- eller kontorsverksamhet som för miljö eller de närboende ej medför störningar, samt till dessa verksamheter hörande övernattningslokal. Utnyttjandegrad är e1 – Byggnadsarea (BYA) får ej överstiga hälften av fastighetens areal. Högsta byggnadshöjd får ej överstiga 8 meter. Källare eller suterrängvåning får ej utföras. Allmän plats har enskilt huvudmannaskap.

Målet med nuvarande detaljplan är att säkerställa att området får en ekologiskt hållbar framtida utveckling med förebyggande mot en negativ miljöpåverkan. Detaljplan för PFO I5 Återvall norra innebär, när den får laga kraft, att detaljplan Dp 64–1999 för Fågelvik 1:304 med flera upphör att gälla.

Kommunala program och beslut

I området har två ansökan om planbesked skickats till kommunen. Vallbo 1:2 fick negativt planbesked avseende möjligheten att pröva bostadsbebyggelse, 2017-10-19 § 50. Utanför planområdet ligger Fågelsångs gård, Ingarö-Fågelsången 1:3, som fick negativt planbesked avseende att pröva bostadsbebyggelse,

2020-01-28 § 4.

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2020-09-08 § 18 att godkänna start-PM för Återvall norra. Beslutet innebär att ett planarbete påbörjades.

Planförutsättningar enligt miljöbalken

Riksintressen (3 kap)

Planområdet omfattas inte av riksintresset enligt 3 kapitlet.

Särskilda hushållningsbestämmelser (4 kap)

Detaljplaneområdet ingår i riksintresset ”Kustområdena och skärgården i Stockholms län” vilket är ett riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena, enligt miljöbalken 4 kapitel 1, 2, 4 §§.

Miljökvalitetsnormer (5 kap)

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

Buller

Trafikbuller

Avseende trafikbuller i Återvall norra visar bullerutredning utförd av Structor (2021) att riktvärdet om 60 dBA dygns-ekvivalent ljudnivå uppfylls vid samtliga befintliga bostäder utom för en bostad, på fastigheten Återvall 6:1, där upp mot 65 dBA beräknas. Bostaden på denna fastighet är belägen mycket nära Eknäsvägen. Genomförandet av detaljplanen kommer endast marginellt att ändra bullersituationen jämfört med befintlig situation. För vidare fördjupning se, *Risk och säkerhet* under kapitlet **Förutsättningar och förändringar**.

Verksamhetsbuller

Enligt bullerutredning utförd av Structor (2021) bedöms inte ljudnivåerna från verksamheter överskridas med undantag för bostäder på fastigheterna Fågelvik 1:253 och 1:254 som utsätts för buller vid de tillfällen en flismaskin på fastigheten Fågelvik 1:254 används. Då närliggande bostadsbyggnader är befintliga och flismaskinen är belägen utanför planområdet, bör höga ljudnivåer från verksamheten hanteras med tillsyn.

Markföroreningar

Enligt Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden (Länsstyrelsen, 2020) finns fyra områden med potentiellt förorenad mark: Återvall 1:19, Återvall 6:1, Fågelvik 1:302, Fågelvik 1:310. Objekten har endast

identifierats och ingen riskklassning är utförd. En översiktlig miljöteknisk undersökning av Återvall industriområde har utförts, Ramböll (2023). För vidare fördjupning se stycke: *Risk ock säkerhet* under kapitlet ***Förutsättningar och förändringar***.

Planförslaget förväntas inte ge upphov till nya förorenade områden.

Luft

Enligt Östra Sveriges Luftvårdsförbund, SLB-analys (2021) riskerar inte miljö-kvalitetsnormen (MKN) för luft att överskridas någonstans i Värmdö kommun.

Yt- och grundvatten

Planområdet avvattnas via dikessystem direkt norrut mot Tranaröfjärden. De södra delarna av planområdets grundvattenrecipient är Ingarö Brunn, som är en sand- och grusförekomst med, enligt VISS (2020-12-14), mycket goda eller utmärkta uttagsmöjligheter i grundvattenmagasinet. För den norra delen av planområdet är grundvattenrecipienten inte fullständigt utredd.

Tranaröfjärden: Enligt statusklassning för Tranaröfjärden daterad 2020-03-27 (viss.lst.se) är den ekologiska statusen måttlig. God kemisk status uppnås ej. Detta orsakas av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena Tributyl-tenn (TBT), Kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids i vattenförekomsten. Miljökvalitetsnormen är att god ekologisk status ska uppnås till 2027. För vidare fördjupning se stycke: *Risk ock säkerhet* under kapitlet ***Förutsättningar och förändringar***.

Utredning 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. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att planens genomförande inte innebär risk för att betydande miljöpåverkan uppstår. Detta motiveras av att den förändring som planen medför är av begränsad omfattning och anpassas till rådande förutsättningar.

Skyddade områden (7 kap)

Strandskydd

Det finns inget strandskyddat område i planområdet. Återvallsbäcken omfattas inte av strandskydd då det räknas som ett småvatten vilka inte omfattas av strandskydd i Värmdö Kommun.

Biotopskydd

Återvallsbäcken löper längs jordbruksmark öster om planområdet. Den bedöms därför omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kapitlet 11 § miljöbalken och förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken med mera i form av ett småvatten och våtmark i jordbruksmark. Åtgärder som kan påverka bäcken kräver dispensansökan hos Länsstyrelsen.

Trädraden av björk, i anslutning till fotbollsplanen skulle kunna räknas som en allé som omfattas av generellt biotopskydd. Om åtgärder som riskerar att påverka träden ska göras behöver behov av dispens utredas.

Vattenskyddsområde

Detaljplaneområdet för PFO I5 Återvall ligger inom primär skyddszon för Ingarö Brunn grundvattentäkt. För vidare fördjupning se stycke: *Risk och säkerhet* under kapitlet *Förutsättningar och förändringar*.

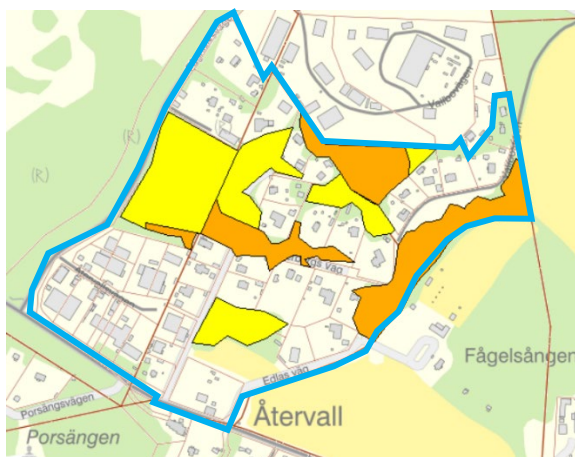
Förutsättningar och förändringar

Natur och rekreation

Förutsättningar

WSP har för detaljplan Återvall norra utfört en trädinventering av värdefulla träd på tomtmark samt genomfört en naturvärdesinventering (2020-08-10) men den är inte gjord enligt SIS-standard. Utredningen är bristfällig på flera punkter då många värden har missats. Som underlag används i stället främst kommunekologens preliminära naturbedömning, Preliminär naturbedömning, Värmdö kommun, (2022).

I området finns flera ytor med ruderatmark, skogsmark inklusive tallhällmark och en del värdefulla träd samt Återvallsbäcken. Preliminära grova bedömningar av kommunekologen baserat på platsbesök i oktober och november 2022 visar på att naturområden med påtagliga och vissa naturvärden finns (Figur 3).



Figur 3. Naturområdena på kartan har klassats av kommunekologen baserat på ett platsbesök i oktober. De är preliminära och grova och inte enligt svensk standard för naturvärdesinventering. Gult visar visst naturvärde och orange påtagligt naturvärde. Planområdet visas med blå kontur.



Figur 4. På kartan syns utpekade ekologiskt särskilt känsliga områden (ESKO) i planområdet med omnejd. Planområdet visas med blå kontur.

ESKO

Delar av planområdet är utpekade som ekologiskt särskilt känsligt (hädanefter ESKO) i analyser beställda av kommunen (Ekologigruppen 2021; Figur 4). Särskilt känsliga områden ska enligt Miljöbalken 3 kap. 3§ så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Inga ESKO planeras att exploateras i detaljplanen utan planläggs som **NATUR**.

Återvallsbäcken

Återvallsbäcken räknas till kommunens största vattendrag. Den löper längs planområdets sydöstra gräns och är utpekad som ESKO (Figur 4). Bäcken avvattnar Återvallsträsket till Stora Barnviksviken vid Tranaröfjärden men är vid sjön dämmd i enighet med vattendom från 1970-talet. Dämningen gör att bäcken bara är vattenförande om sjön håller tillräckligt höga vattennivåer. Enligt Fiskevårdsplan för Återvallsbäcken, uppdrag utfört åt Länsstyrelsen i Stockholms län, Sportfiskarna (2017) är Återvallsbäcken i stort behov av biotopvårdande åtgärder, med etablering av kantzoner och nya strömsträckor. Så länge vattendom finns är dock flera av åtgärderna svåra, omöjliga eller verkningslösa. Med hjälp av en naturvårdande skötselplan kanske ändå några förbättringar skulle kunna åstadkommas. Över lag behöver bäcken med omgivande naturmiljö sparas vilket tillses med planbestämmelse **NATUR** med bestämmelse om att träd inte får fällas annat om de utgör en säkerhetsrisk.

Skogsområden och trädklädda miljöer

I planområdet finns både skogsområden och andra trädklädda miljöer som dungar och ridåer mellan fastigheter eller på parkartad mark. Trädslagen är varierade men tall, gran, björk, asp, hassel och al är bland de vanligare arterna. Trädmiljöerna hyser en del gamla och grova träd (Figur 5) men överlag är skogarna medelålders, cirka 70 år. Tallhällmarkens skogsålder i

områdets norra del är dock något högre i snitt. Skogsområdena och trädmiljöerna har utvecklingspotential och flera av dem, men inte alla, skulle liksom skogsbrynen sannolikt gynnas av naturvårdande skötsel. Flera tallmiljöer förekommer varav en hyser fornlämningar. Det finns även ett barrskogshygge på sandig mark med gott om solbelysta sandblottor (Figur 6).



Figur 5. Det som idag är ett hygge på före detta barrskogsmark har sandiga miljöer och skulle med rätt skötsel kunna bli en fin solbelyst gles tallskog där sandens värden får en huvudroll för att gynna sandlevande pollinatörer och många andra arter.



Figur 6. Inventering av träd på tomtmark i norra Återvall (WSP, 2020). Inmätningen behöver kompletteras och ska ses som ett utkast. Planområdet visar med blå kontur.

Området bedöms preliminärt

hysa värden för bland andra sandlevande pollinatörer och har utvecklingspotential för många rödlistade arter. Det nordligaste centrala *påtagliga* området i Figur 3 är en tallhällmark med inslag av asp och gran, särskilt i en mindre svacka. Det är ett av områdets finare naturområden. Här finns värdefull brandpåverkan. Ett antal grova björkar förekommer, främst i anslutning till planerad parkmark. Al är tillsammans med björk vanlig längs Återvallsbäcken. Där finns gott om död ved och vedlevande svamp förekommer frekvent. Vid norra delen av Återvallsbäcken förekommer igenvuxen åker men då mängden död ved är stor kombinerat med fina hasselbuketter och ett rikt fågelliv finns här värden utöver vad som ofta finns på sådan mark. Förklaringen ligger sannolikt i närheten till bäcken.

Ruderatmarker

Det finns flera gräsytor och öppna solbelysta sandiga marker i planområdet. En del av dessa har låga naturvärden då de domineras av näringsälskande arter som brännässla medan andra ytor kan vara viktiga födosöksmarker för arter som stare. Sandiga marker med solbelysta sandblottor (Figur 6, se även ovan) är viktiga för sandlevande pollinatörer och många andra insekter samt

olika växter och svampar. Dessa bör bevaras och kan behöva viss skötsel för att inte växa igen på ett negativt sätt, till exempel vid Återvallsbäcken.

Skyddade och rödlistade arter

Platsbesök har endast gjorts på hösten då marksvamp inte kommit upp ordentligt på grund av en torr förhöst. Därav har naturvårdsarter inte kunnat eftersökas ordentligt i fält. Data från artportalen.se har istället använts för att uppskatta risker för negativ påverkan på skyddade, rödlistade och andra naturvårdsarter. Artportalen är en hemsida som drivs av Sveriges lantbruksuniversitet för inrapportering av artfynd. Tillgängliga data är obalanserade men kan ge en fingervisning om ett områdes artförekomster. I och i nära anslutning till planområdet fanns många fynd av fåglar men inga andra arter hade rapporterats in. Alla vilda fåglar är fridlysta men i tabell 1 i ”preliminär naturbedömning” redovisas fåglar som är rödlistade eller särskilt starkt skyddade i och med att det tagits upp på EU:s fågeldirektivs första bilaga. Flera av arterna är dock bara passerande eller tillfälligt rastande på Säbyfälten. Även övriga fågelarter har gått igenom av kommunekolog men bedöms inte påverkas av detaljplanen såsom den är utformad.

Flera av fågelarterna bedöms nyttja miljöerna kring Återvallsbäcken, dungar och buskage och många kan leva i trädgårdsmiljöer. De omgivande jordbruksmarkerna utanför planområdet, Säbyfälten, är en välkänd fågelskåningslokal där många arter rastar, till exempel piplärkor, sparvar, duvor och lärkor. Rovfågel som duvhök förekommer frekvent. De mer naturvårdsrelevanta arterna som bedöms kunna nyttja planområdet är mindre flugsnappare, ärtsångare, svartvit flugsnappare, törnskata, mindre hackspett, rödvingetrast, gröngöling, björktrast, buskskvätta, stare, trädlärka, grönfink, kråka och gulspurv. Tornseglare och hussvala kan finnas i området också och eventuellt nyttja byggnader i området. På det sandiga hygget finns miljöer för nattskärna som trivs i öppnare, varma och soliga skogsmiljöer.

Invasiva främmande arter

I området har under platsbesök de invasiva främmande arterna parkslide och blomsterlupin konstaterats. De är ännu inte förbjudna i lag, som till exempel jätteloka, men utreds för förbud. Utöver det fanns bland annat de förvildade trädgårdsarterna spirea, vintergröna och snöbär med flera som alla kan skada naturmiljön. Utbredningen visas i Figur 7. Grävning och

Naturvårdsarter, rödlistning och artskydd

En *naturvårdsart* är en art som till exempel är rödlistad, fridlyst, signalart för en viss värdefull naturtyp. Sådana arter brukar prioriteras i bevarandearbete.

Rödlistning innebär inte juridiskt skydd utan visar arternas risk att utrotas. Rödlistade arter bör dock alltid värnas för att bevara den biologiska mångfalden. I juridiska sammanhang kan också hänsyn tas till rödlistningsklass. Påverkan kan räknas som väsentlig ändring av naturmiljön enligt Miljöbalken.

Negativ påverkan på *skyddade* arter enligt artskyddsförordningen kan utlösa skarpa förbud för genomförandet av till exempel en detaljplan. Om negativ påverkan kan ske behövs skyddsåtgärder för att förebygga negativ påverkan och förbud. Dispens kan sökas hos länsstyrelsen men ges restriktivt och i princip aldrig för detaljplaner.

masshantering innebär stor spridningsrisk med allvarliga konsekvenser för naturmiljön särskilt vid Återvallsbäcken där parkslide påträffades.



Figur 7. De röda markeringarna i kartan markerar kända växtplatser för de invasiva främmande arterna blomsterlupin och parkslide. Orange markering markerar andra förrymda främmande trädgårdsarter som har börjat sprida sig i naturen, till exempel spirea och snöbär

Park och rekreation

Inom planområdet finns en gräsklädd fotbollsplan på fastighet Återvall 7:1. Det förekommer också stigar i skogsmark och hyggen samt promenadstråk och stigar längs Återvallsbäcken. Fotbollsplanen planläggs som **PARK** – parkområde, i detaljplanen. Inga stigar eller stråk bedöms påverkas.

Vattenområden

Återvallsbäcken löper i planområdets östra del och har sin upprinnelse i Återvallsträsket (söder om planområdet) och mynnar ut (i nordost) i Tranaröfjärden/Östersjön. Bäcken är kommunens största vattendrag. Återvallsträskets utskov består i dagsläget av en rak dammtröskel. Det innebär att när vattenståndet i sjön är normalt försörjer sjön Återvallsbäcken med vatten. När vattenståndet i Återvallsträsket sjunker rinner inget vatten över tröskeln och bäcken torkar ut. Vattendraget är idag kraftigt påverkat av mänsklig aktivitet och stora delar är torrlagda. Bäcken omfattas av generellt Biotopskydd. Inom biotopskyddsområde får det inte förekomma verksamheter eller åtgärder som kan skada naturmiljön. Möjligheter finns att restaurera vattendraget och därmed höja dess naturvärde. Återvallsbäcken planläggs som **NATUR** i detaljplanen.

Förändringar

För att inte påverka naturvärden, fåglar och andra arter negativt planläggs naturområden enligt Figur 3 på allmän platsmark, inklusive Återvallsbäcken, som **NATUR** med trädbestämmelser och marklov för avverkning.

Enskilda värdefulla träd skyddas även på kvartersmark, och på viss kvartersmark enligt Figur 5 placeras även generella trädbestämmelser och marklov för avverkning. Prickmark används strategiskt så att viktiga områden bevaras. Då detaljplanen tillser att områdets villakarakter förblir och avstyckningar inte görs, värnas arter som kan nyttja trädgårdar. Ingen negativ påverkan på skyddade arter bedöms uppstå av detaljplanens genomförande.

Bestämmelser på allmän platsmark

NATUR	Natur.
PARK	Park.
träd₁	Skyddsvärt träd som ska bevaras. Trädet får endast avverkas om det utgör en säkerhetsrisk. Marklov krävs. Om trädet fälls bör stammen tas om hand för att gynna fauna inom planområdet. Återplantering bör ske, alltid med inhemsk art, samma art i första hand.
träd₂	Träd får ej fällas annat än om det utgör en säkerhetsrisk. Död ved ska lämnas för att gynna faunan. Fri utveckling ska eftersträvas men naturvårdande skötselåtgärder i samråd med kommunekolog kan få göras för att tillskapa död ved, motverka negativ igenväxning, gynna brynmiljöer.
träd₃	Hålträd samt alla träd med diameter om 30 cm eller större, 1,3 m ovan mark, får enbart avverkas om det utgör en säkerhetsrisk.
dike₁	Dagvattendike ska finnas
a₁	Marklov krävs även för trädfällning.

Bestämmelser för kvartersmark

n₁	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.
n₂	Hålträd samt alla träd med diameter om 40 cm eller större, 1,3 m ovan mark får enbart avverkas om det utgör en säkerhetsrisk. Marklov krävs.
a₂	Marklov krävs även för fällning av n ₁ -markerade träd.
a₃	Marklov krävs även för trädfällning av hålträd samt alla träd med en diameter om 40 cm eller större, 1,3 m ovan mark.

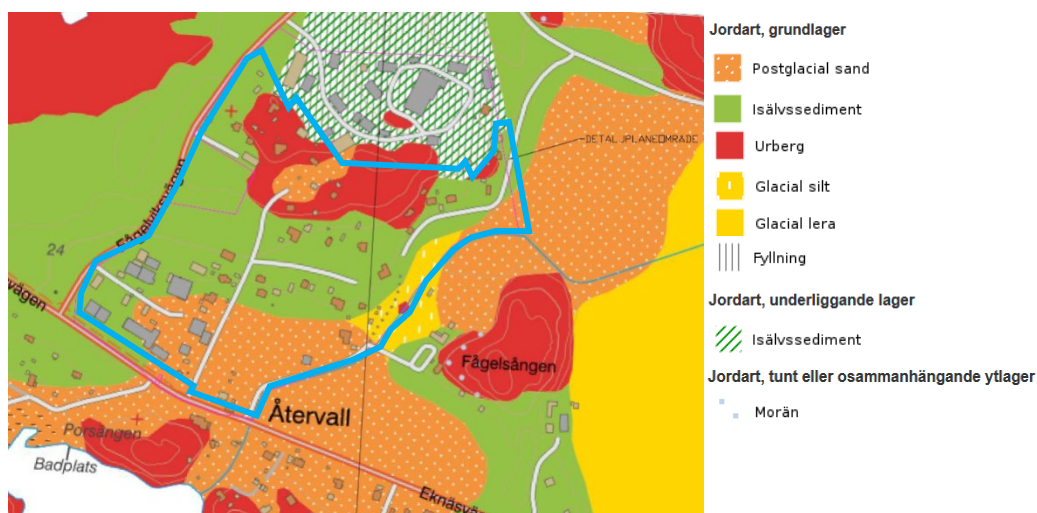
Till granskning är målet att en skötselplan tas fram för allmän platsmark och att då justera trädbestämmelser för dessa områden så att åtgärder enligt skötselplan tillåts. Vid enskilt huvudmannaskap är det fastighetsägarna inom planområdet som är ansvariga och står för kostnaderna för utbyggnad, drift 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 kapitlet Genomförande, rubriken *Gemensamhetsanläggningar* i avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor*.

Strandskydd

Återvall norra ingår inte i något strandskyddat område. Återvallsbäcken är inte utpekad som ett vattendrag som berörs av strandskydd enligt Länsstyrelsens kartering. Återvallsbäcken bedöms inte omfattas av strandskydd då den enligt Länsstyrelsens definition är smalare än 2 meter och räknas då som ett småvatten vilket inte omfattas av strandskydd i Värmdö kommun.

Geologi och geoteknik

Ett geotekniskt utlåtande har genomförts av Ramboll (2021-02-19). Det norra området består främst av isälvsediment. Närmast Eknäsvägen finns lera som utbreder sig västerut med ett mindre område av torv. I norr förekommer berg och i nordöst angränsar detaljplaneområdet mot ett område av postglacial sand samt äldre schaktmassor från tidigare cementverksamhet, se Figur 8.



Figur 8. Kartvisaren Återvall norra (SGU). Planområdet är markerat med blå kontur.

Inom området varierar marknivåerna mellan cirka +17 och +24 (RH2000).

Det område där risker finns för skred eller erosion är främst siltområdet längs Återvallsbäcken, väster om Fågelsången. Silt har benägenhet att flyta och förlora hållfasthet vid vibrationer, därför ska arbeten som är vibrationsalstrande beaktas ifall dessa ligger nära detta område. I övrigt visar de topografiska förhållandena samt förekomsten av lera inga tydliga risker kopplade till stabilitet (skred). För vidare fördjupning se stycke: *Risk och säkerhet* under kapitlet **Förutsättningar och förändringar**

Vatten

Förutsättningar

I dagsläget består planområdet av befintlig villa- och fritidshusbebyggelse, grönområden samt ett mindre verksamhetsområde i södra delen av planområdet

(Återvalls verksamhetsområde). Befintliga kommunala tryckledningar för spillvatten samt huvuddagvattenledning finns i gång- och cykelbanan förbi planområdet, längs Eknäsvägen men servar inte planområdet idag. Planområdet är kuperat och marknivån inom området ligger mellan cirka +16 och +40 meter.

Dagvatten

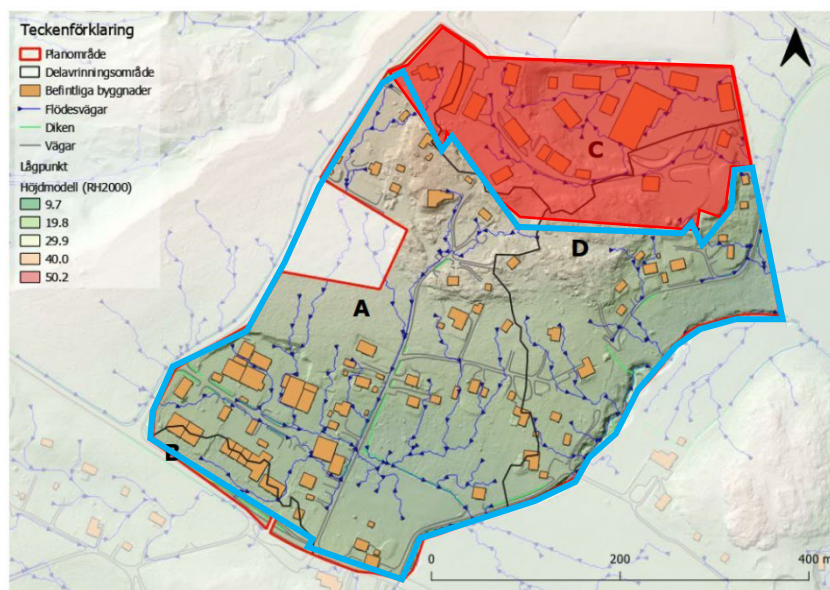
Det huvudsakliga dagvattnet leds mot Återvallsbäcken längs med planområdets östra gräns och vidare till Tranaröfjärden.

I området finns inga gemensamma dagvattenledningar utan avvattningen sker genom vägdiken och diken i naturmark med undantag i södra delen, som är mindre kuperad. Där finns trummor som leder bort vattnet.

I det befintliga industriområdet består marken idag i huvudsak av olika typer av genomsläppliga ytor. Dagvatten och nederbörd som faller inom dessa ytor kan således infiltrera till grundvattnet och riskerar då att föra med sig eventuella föroreningar som skulle sprids diffust genom underliggande marklager, med risk att nå grundvattentäkten.



Figur 9. Dagvatten från befintligt industriområde. Källa Ramboll (2022)



Figur 10. Översikt över karterade delavrinningsområden inom planområdet. Visar befintliga marknivåer inom planområdet. Rött markerad yta är inte med i planområdet (Ramboll, 2021-04-01). Planområdet är markerat med blå kontur.

Mellan industriområdet och Återvallsbäcken finns ett nät av ledningar med oklara kopplingar men med sannolikt utlopp till dike som mynnar i Återvallsbäcken.

Området avvattnas till ett aktivt markavvattningsföretag, Säby säteri. Markavvattningsföretaget utgör en delsträckning av Återvallsbäcken och eventuella förändringar inom utredningsområdet behöver prövas i förhållande till markavvattningsföretagets bestämmelser.

Detaljplanen bekräftar befintlig bebyggelse och planen bedöms därmed inte påverka markavvattningsföretaget.

Ytvatten

Planområdet avvattnas via dikessystem norrut mot Tranaröfjärden.

Enligt statusklassning för Tranaröfjärden är den ekologiska statusen måttlig. Miljökonsekvensstyperna övergödning, morfologiska förändringar och kontinuitet samt flödesförändringar visar måttlig status. För övergödning är det kvalitetsfaktorn näringsämnen som är utslagsgivande för statusklassningen. Den kemiska statusen uppnår ej god. Detta orsakas av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena tributyltenn (TBT), vicksilver (Hg) och



Figur 11. Översikt över planrådets yt- och grundvattenrecipienter. Planområdet markerat i rött. (Ramboll, 2021-04-01).

polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids i vattenförekomsten.

Miljö kvalitetsnormen är att god ekologisk status ska uppnås till 2027 (tidsfrist då över 60 % av den totala tillförseln av näringsämnen kommer från utsjön). Gällande kemisk status är kvalitetskravet god kemisk ytvattenstatus som ska uppnås till 2027 för TBT. För PBDE och Hg finns undantag i form av mindre stränga krav.

Grundvatten

De södra delarna av planområdets grundvattenrecipient är Ingarö Brunn, som är en sand- och grusförekomst med mycket goda eller utmärkta uttagsmöjligheter i grundvattenmagasinet. Dess nuvarande kemiska och kvantitativa status är god. Miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsten är god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status.

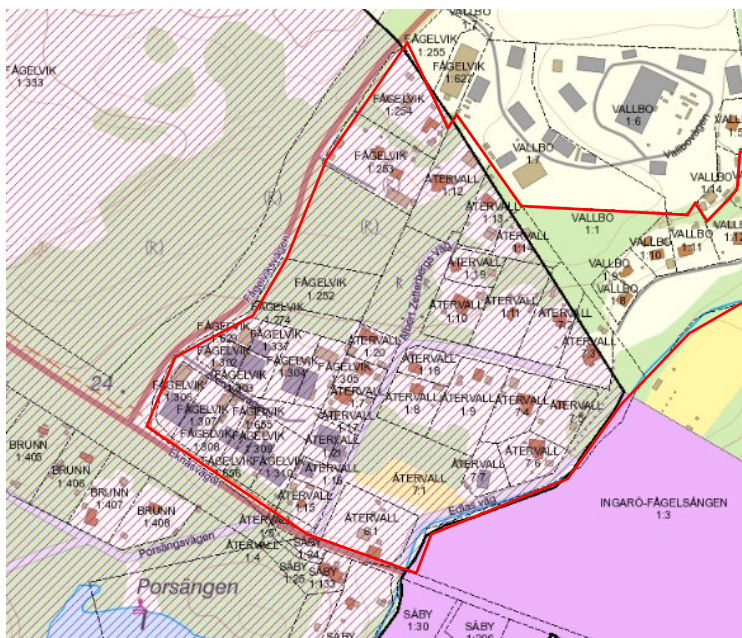
Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom primär skyddszon för Ingarö grundvattentäkt. Vattentäkten försörjer 40 % av invånarna i Värmdö kommun. Länsstyrelsen har även pekat ut Ingarö vattentäkt som en viktig reserv för hela Stockholmsregionen.

För området finns skyddsföreskrifter gällande vattentäkten, dessa har beslutats av Länsstyrelsen i Stockholms län, 2012-05-31. Skyddsföreskrifterna reglerar ett flertal olika områden bland annat:

- Hantering av petroleumprodukter
- Hantering av kemiska bekämpningsmedel
- Bebyggelse
- Avloppsvatten
- Upplag av avfall och snö
- Upplag av bark och timmer
- Väghållning
- Energianläggningar
- Uttag av grundvatten
- Rengöring av fordon
- Industriell verksamhet

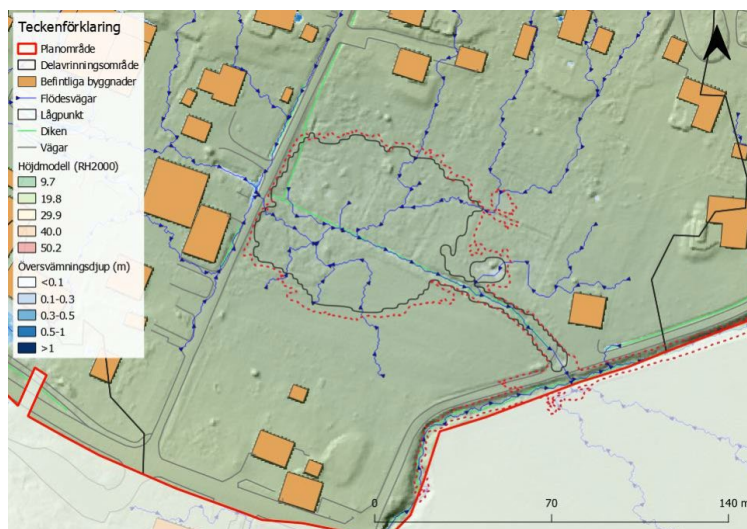
Detaljerad information om vilka förbud och vilka krav som finns för arbeten inom vattenskyddsområdet finns i länsstyrelsens skyddsföreskrifter samt i Värmdö kommuns entreprenadbestämmelser som finns tillgängliga på kommunens webbplats. Enligt skyddsföreskrifter för vattentäkten krävs tillstånd för bygg- och anläggningsåtgärder för respektive fastighet.



Figur 12. Primär skyddszon för Ingarö dricksvattentäkt redovisas med skrafferat område, sekundär skyddszon för Ingarö dricksvattentäkt med lila område och utbredning av detaljplaneområdet Återvall norra med röd kontur (Ramboll, 2021-04-01).

Översvämning

Inom planområdet finns enbart några få lågpunkter varpå översvämningsrisken vid skyfall blir relativt låg. En större ansamling av vatten inträffar i planområdets södra del mellan verksamhetsområdet och gång- och cykelvägen som går längs Eknäsvägen. Även öster om industriområdet i söder, vid den plana ytan kring diket som leder dagvatten till Återvallsbäcken, blir vatten sannolikt stående vid skyfall, se Figur 13. I figuren visas också en zon med ytterligare säkerhetsmarginal på 0,1 m i höjddled, baserad på SCALGO Lives terrängdata.



Figur 13. In-zoomad bild över södra delen av Återvall norra med rinnvägar och lågpunkter öster om industriområdet. Översvämningsutbredning omkring lågpunkten med en extra marginal på 0,1 m i höjled visas med röd streckad linje.

Förändringar

Dagvattenhantering och recipienter

Kommunen strävar efter att behålla karaktären med gröna tomter och ett enkelt vägnät, samt att undvika att bebyggelsen förtätas genom avstyckning. De förändringar som föreslås i detaljplanen inbegriper ingen ny bebyggelse eller förändrad höjdsättning, utan skillnaden ligger i en viss utökad byggrätt på befintliga fastigheter inom områden med bostadsbebyggelse, samt att området anpassas för permanentboende. Befintliga avledningsvägar för dagvatten bör således inte påverkas i någon större utsträckning och delavrinningsområdena antas förbli desamma som i befintlig situation. Den befintliga dagvattenhanteringen inom området möjliggör för fortsatt infiltration av dagvatten och möjlighet till rening i marklagren enligt lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Eftersom planområdet ligger inom primär skyddszon för Ingarö vattentäkt är det viktigt att behålla områdets befintliga avledningsvägar och infiltrationsförmåga, därför begränsas andelen mark som får vara hårdgjord. Detaljplanen reglerar därmed på kvarteretsmark, via en planbestämmelse, om att 80 procent av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

Vad gäller föroreningsrisk från befintliga industriverksamheter förväntas planläggning av området som delvis möjliggör bostäder och reglering av verksamheter medföra en minskad föroreningsbelastning i dagvattnet, i enlighet med utförd miljöriskbedömning. Detta minskar negativ påverkan på grundvattentäkten från området och bidrar till möjligheten för grundvattnet att behålla god kemisk status. Vad gäller Tranaröfjärdens kemiska status är det positivt att minska föroreningsbelastningen, men minskningen bedöms inte påverka de utslagsgivande kvalitetsfaktorererna PBDE, TBT och Hg, som alla härrör från andra typer av källor.

Därtill innebär utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp en minskad näringsämnesbelastning på båda recipienterna. För Tranaröfjärden, som har en övergödningsproblematik, är detta i linje med kommunens arbete att nå god ekologisk status i form av minskad näringsämnesbelastning.

Översvämning

Område för översvämningsrisk är markerat med prickmark, mark som inte får byggas samt med illustrationstext.

Skyfallshantering har inom detaljplanen hanterats med avledande dike fastställt i plan med planbestämmelse **dike₁**. Grönytor har reserverats för skyfallshantering genom markering med illustrationstext **översvämningsrisk**.

Bebyggelse och landskapsbild

Förutsättningar

Historik

Historiskt kartmaterial visar att planområdet under 1700-talet låg i gränsen mellan och i utkanten av ägorna till Säby och Brunns säterier samt till byarna Stora Barnvik och Fågelsången.

Omkring 1900 togs området i anspråk som jordbruksmark under gården Fågelsången, vilken etablerade sig strax väster om Återvallsbäcken.



Figur 14. Till vänster: Häradsökonomiska kartan 1901-1906. I mitten: Ekonomiska kartan 1952. Till höger: Ekonomiska kartan 1978 (Lantmäteriet).

Av den ekonomiska kartan från 1952 framgår att områdets grundstrukturer med vägar och fastigheter i området i stort är etablerad. Avstyckning av fastigheter i området har påbörjats och sammantaget finns här nu ett 10–15-tal bostäder, och i norra delen har en cementfabrik anlagts. Jordbruksmarken har idag huvudsakligen samma utbredning som i början av 1900-talet. Albert Zetterbergs väg har anlagts in till de nya bostäderna i områdets centrala delar, den knyts ihop med den äldre vägen som på 1900-talet förband gården Fågelsången med Fågelsången. Under 1930-talet breddades och rätades Eknäsvägen ut till nuvarande sträckning.

På ekonomiska kartan från 1978 har ytterligare avstyckningar av fastigheter skett. Ingen odlingsmark inom planområdet finns kvar i bruk.

Befintlig bebyggelse

En kulturmiljöutredning med inventering och värdering har tagits fram i samband med detaljplanearbetet av Tyréns (2020).

Områdets bebyggelsestruktur kännetecknas framför allt av småhusbebyggelse i de mellersta, södra och östra delarna. I planområdets sydvästra del finns ett befintligt verksamhetsområde. På sina ställen är boende och verksamheter integrerade inom samma fastigheter. Vägarna är småskaliga och grusade, och ger en lantlig prägel. Verksamhetsområdet i sydvästra delen av planområdet har en dominerande prägel mot Eknäsvägen.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

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 och/eller är av positiv betydelse för landskapsbilden.

Värdebärande karaktärsdrag i planområdet:

- Sten- och bronsålderlämningarna som uttryck för bland annat områdets tidsdjup samt människors etablering och livsvillkor i skärgården under förhistorisk tid.
- Områdets grönstruktur med lövskog och spår av tidigare odling längs med Återvallbäcken, sammanhängande tallskog med lång kontinuitet på höjden och enskilda äldre grövre träd i bostadsområdena.
- Återvallsbäcken som naturlig gräns i landskapet, historisk lokaliseringfaktor för bebyggelse och kraftkälla.
- Stigar i grönstrukturen och historiska vägsträckningar.
- Småskaliga grusade vägar.
- Utblickar och siktstråk över odlingslandskapet öster om Återvallsbäcken.
- Mötesplats i form av öppen gräsyta med fotbollsplan på tidigare odlingsmark.
- Bebyggelse från olika perioder under 1900-talet fram till idag som uttryck för olika stilideal och speglar områdets bebyggelseutveckling.
- Flera hus med boende kombinerat med verksamhet inom samma fastighet är ett särdrag för delar av området.

Återvall 6:1

Byggår: 1930.

Klassificering: Visst kulturhistoriskt värde.

Tomtmarken var tidigt bebyggd med ett torp, omnämnt 1701. Mellan åren 1892 – 1974 drevs en handelsbod på platsen. Fasaden har ändrats, entréer har flyttats och

ändrats och fönster har bytts ut. Trots det har byggnaden en bevarad karaktär för äldre bebyggelse i Återvall i form av rödmålad panel, vitmålade fönsterkarmar och husknutar, murad skorsten, delvis bevarad äldre grund med fältsten samt att husets uttryck i volym och takvinkel är bevarat.



Foto till vänster från 1902 och foto till höger visar samma byggnad idag.

Från 1892 och fram till mitten av 1970-talet hade affären en central funktion. Den före detta affären har med sin långvariga och centrala historia i området en stark koppling till Återvall och ett kulturhistoriskt bevarandevärde ur ett regionalt/lokalt perspektiv.

Värdebärande karaktärsdrag och detaljer:

- Plats med tidsbunden tradition.
- Delar av äldre grund och timmerstomme.
- Delvis äldre volym, skala, takvinkel, fönstersättning.
- Färgsättning: röd fasad, vita snickerier.

Återvall 1:15

Byggår: 1932.

Klassificering: Särskilt högt kulturhistoriskt värde.

På fastigheten finns två äldre byggnader varav huvudbyggnaden är en av få kvarvarande i norra Återvall som fortfarande representerar den byggnadsvolym och traditionella gestaltning som företräder 1930-talets bebyggelseutveckling i norra och södra Återvall.

Byggnaden har huvudsakligen bevarad volym. Takbeklädning, vindskivor och fönster har bytts ut sedan ursprunget och en tidigare öppen förstukvist har byggts in. Vindskivor och husknutar är svartmålade vilket sannolikt är delar av en omgestaltning.

Det finns en bevarad karaktär på tomten i form av bostadshusets indragna placering, rester av äldre fruktträdgård samt en öppen disposition mot intilliggande vägar.



Foto Återvall 1:15, Tyréns (2020)

Värdebärande karaktärsdrag och detaljer:

- Volym, skala och läge i landskapet.
- Takvinklar.
- Sekundära burspråk i anpassade utföranden.
- Stående locklistpanel.
- Fältstenssockel.
- Delvis lokalanpassad färgsättning: röd fasad, vita fönsterkarmar och bågar

Återvall 1:9

Byggår: 1941.

Klassificering: Visst kulturhistoriskt värde.

På fastigheten finns tre byggnader. En huvudbyggnad och två komplementbyggnader. Huvudbyggnaden representerar ett begränsat antal kvarvarande byggnader i Återvall som har bevarat ett klassicistiskt 1930-talsuttryck.

Entréfasaden är den mest välbevarade, med sin listtäckta panelfasad, vilken är ett relevant arkitektoniskt historiedokument för Återvall.

Det större uthuset har gestaltande uttryck som talar för att dess äldre del är från områdets tidigare epok och samtida med huvudbyggnaden. En volym – småskalig och låg – som korresponderar med områdets övriga traditionsbundna 1930-talskaraktär.

Uthuset har genomgått en om- och tillbyggnad på senare år.



Foto Återvall 1:9, Tyréns(2020).

Värdebärande karaktärsdrag och detaljer:

Huvudbyggnad

- Volym och takform (ursprunglig del).
- Huvudfasadens centralmotiv med portik, portikfönster.
- Locklistpanel.
- Murad skorsten.
- Symmetriskt placerade tvålufts-fönster.

Uthus

- Volym och takvinkel.
- Flerkupigt taktegel (äldre byggnadsdel).
- Fönster med spröjs.
- Burspråk på den äldre byggnadsdelen.

Vallbo 1:12

Byggår: cirka 1930.

Klassificering: Särskilt högt kulturhistoriskt värde.

Byggnaden är ett av få kvarvarande exempel i området där ursprunglig karaktär i huvudsak är välbevarad och tydligt avläsbar. Den har även en historisk koppling till områdets ursprungliga industriverksamhet.

Den tätt intilliggande huvudbyggnaden, från 2000-talet, har förändrat rumsbilden och försvagar i viss mån byggnadens relevans och avläsbarhet i det historiska landskapet.

Byggnadens högre, öppna läge och förhållande till industriområdet samt omgivande natur och odlingsmark bidrar till möjligheter att avläsa norra Återvalls historiska landskaps- och bebyggelsekaraktär.



Foto Vallbo 1:12 , Tyréns (2020).

Värdebärande karaktärsdrag och detaljer:

- Takvinklar, skala, sammansatt volym.
- Flerkupigt taktegel.
- Locklistpanel i kombination med exponerad timmerstomme.
- Murad skorsten i tegel, med utkragat krön.
- Två och trelufts-fönster, spröjsverk.
- Ursprunglig dörröppning.
- Färgsättning: röd fasad, vita och gröna snickerier.

Återvall 7:5

Byggår: Flytt- och ombyggnadsår, troligen under 60-talet.

Klassificering: Särskilt högt kulturhistoriskt värde.

I hembygdsföreningens dokumentation av byggnader i området är ”Dalahärbret” en av få byggnader som särskilt lyfts fram.

Byggnaden har genomgått omfattande ombyggnationer och omgestaltning sedan det kom till platsen. På fastigheten finns även ett uthus i ett våningsplan, även det flyttat till platsen troligen från Dalarna och eventuellt samtidigt som huvudbyggnaden. Det finns bristfällig dokumentation om uthuset men även det är skyddsvärt.

Byggnadernas historik, dess traditionsbundna arkitektur och karaktär bidrar till ett byggnadstekniskt historiskt värde.



Återvall 7:5. Fotot till höger visar byggnaden idag och till vänster, foto från 1960-talet. Bilderna är tagna från vardera kortsida av huset, Tyréns (2020).

Värdebärande karaktärsdrag och detaljer:

Huvudbyggnad

- Fönsterluckor (sekundära).
- Takvinkel och volym.
- Färgsättning: röda stockar, vita och blå snickerier.

Uthuset

- Fönster och dörr.
- Takvinkel och volym.
- Färgsättning: obehandlade stockar och snickerier.

Landskapsbild

Utmed Eknäsvägen i områdets södra del och längs med Återvallsbäcken i den östra delen är landskapet flackt. Dessa delar nyttjades tidigare som odlingsmark och i anslutning till dessa uppkom den första bebyggelsen. Från de flacka partierna och mot områdets nordvästra sida sluttar det svagt uppåt. Här i de mellersta och västra delarna av området har det historiskt varit skogbevuxet men är nu

delvis bebyggt. Med undantag för de stora industritomterna finns det gott om sparad naturmark i området, såväl på som mellan fastigheter. Skogarna består av barr- och blandskog med dominans av tall samt gran och björk.

Från Eknäsvägen och norrut har området genom historien knutits samman av stigar och vägar som följt bäcken. Längs med Edlas väg växer en trädridå längs bäckfåran. Där Edlas väg slutar tar en stig som leder in i en större sammanhängande grönområde vid, detta sträcker sig sedan hela vägen längs med områdets östra gräns. Detta är de enda resterna av den tidigare odlade marken som är obebyggt.

De naturområden som omgärdar Återvallsbäcken bör skyddas från exploatering dels på grund av de naturvärden som finns knutna till bäcken genom det historiska sammanhang som området ligger i. Bäcken har haft stor betydelse för utvecklingen i området. För att lyfta fram den historiska kontexten bör sly hållas undan och låta skogen få en mer öppen karaktär.

Det andra sammanhängande grönområdet som har ett särskilt värde för området är den tallskog som ligger på höjden nedanför industriområdet i norra delen. Den fyller bland annat en funktion som skyddande ridå mellan industrin och bebyggelsen.

I anslutningen till fotbollsplanen finns en björkrad planterad som är karaktärskapande för området och ramar in gräsytan. Fotbollsplanen har en rekreativ betydelse som en öppen plats där det finns möjlighet att samlas, leka, spela fotboll med mera.

Fornlämningar



Figur 15. Landskapsanalys om viktiga historiska samband, grön- och rekreationsområden, stråk, mötesplatser och utblickar (Tyréns, 2020). Planområdet markerat med blå kontur.

I Återvall norra finns en stenåldersboplats, L2017:8507, som ligger (+25 m ö h) på en svagt sluttande sandås som under stenåldern låg i en ytterskärgård, invid stranden av en havsvik som Återvallsträsket var en del av. Boplatsen är en så kallad gropkeramisk boplats från senare delen av stenåldern ca 3200 – 2300 f Kr. och beboddes av en grupp jägare- och samlare. Två skeppsformiga gravar från bronsåldern finns i området.

Förändringar

Planförslag - Bebyggelse

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 kommunens riktlinjer för PFO-områden.

Enligt miljöriksanalys utförd av Ramböll (2021) bör begränsat uppförande av ny bebyggelse ske på grund av känsligheten i det primära vattenskyddsområdet. Endast områden med befintlig bebyggelse ges därför byggrätt. Avstyckning i nya fastigheter bedöms olämpligt. Inga vidare skyddsåtgärder bedöms av miljöriksanalysen behöva vidtas utöver efterlevnad av befintliga skyddsföreskrifter för vattenskyddsområdet.

Planläggningen anpassas så att vattenskyddsområdet fredas genom att fastigheterna i det tidigare verksamhetsområdet begränsas med mindre byggrätter än i tidigare planläggning, användningsbestämmelser ändras från småindustri till verksamhet och delar av verksamhetsområdet möjliggörs för bostadsändamål.

I detaljplaneförslaget bekräftas befintlig bebyggelse i det tidigare industriområdet och planen möjliggör även fortsatt för verksamheter, fast med icke miljöfarlig verksamhet. Detaljplanen begränsar därmed verksamhetsområdet jämfört med gällande detaljplan för att ta hänsyn till Ingarö grundvattentäkt och säkerställa en god kvalitet av dricksvattnet. I planbestämmelsen Verksamheter ingår verksamheter som har en mindre omgivningspåverkan än användningsbestämmelse industri. Verksamhetslokaler bekräftas inte i område utanför befintligt industriområde avsett där användningsbestämmelse är enbostadshus - B₁.

Föreslagen användningsbestämmelse i verksamhetsområdet är:

Z₁ – Verksamheter med undantag för verksamheter som genererar tung trafik, påverkar omgivningen med buller eller lukt eller som hanterar

kemikalier eller annan miljöfarlig vätska

K - Kontor

För att tillåta en markanvändning som är mer skonsam för Ingarö vattentäkt möjliggörs för bostadsändamål i den norra delen av verksamhetsområdet.

B₁ – Enbostadshus

Enbostadshus B₁ och Verksamheter Z₁ / Kontor K, får inte kombineras på samma fastighet.

Närmast Eknäsvägen där det är höga ljudnivåer bedöms bostadsändamål som olämpligt. Där medges endast användningsbestämmelse verksamheter samt kontor.

Läs mer under rubrik Risk och säkerhet och dess underrubrik *Risikfylld markanvändning*.

Kommunstyrelsens planutskott fattade, 2021-02-09 § 3, beslut om riktlinjer för planbestämmelser i PFO-områden. För fastigheter i planområdet som inte omfattas av ett särskilt kulturhistoriskt intresse efterföljs dessa riktlinjer. Byggrätt uttrycks i byggnadsarea och bruttoarea. 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.

För huvudbyggnader innebär riktlinjerna en byggnadsarea om 180 kvadratmeter samt en bruttoarea om 240 kvadratmeter. Inom primärt vattenskyddsområde gäller generellt en byggnadsarea om 40 kvadratmeter för komplementbyggnader. Avsteg från riktlinjerna förekommer bland annat för att bekräfta befintliga byggnader som har bygglov eller för att motverka att mer än 20 procent av fastigheterna hårdgörs. I planförslaget ges generellt möjlighet till större byggrätter än befintliga byggnader.

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 fastigheter som fått bygglov med omfattande bruttoarea. För att undvika ett planstridigt utgångsläge har dessa fastigheter fått en bekräftad byggrätt enligt befintliga bygglov.

I detaljplan regleras att källare inte får utföras. Syfte med att förhindra byggnader med källare är för att hindra djupa schaktning-, sprängning- och markarbeten som

kan påverka grundvattentäkten negativt.

För att bevara områdets karaktär med huvudbyggnader indragna på fastigheten samt för att skapa bra siktförhållanden föreslås placeringsbestämmelser i detaljplanen.

- p1** Ny huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från användningsgräns mot GATA och minst 4,5 meter från övriga gränser. Ny komplementbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Varsamhetsbestämmelser

För att bevara områdets karaktär och kulturvärden skyddas byggnader med kulturhistoriskt intresse med varsamhetsbestämmelser i detaljplanen.

- k1** Byggnadens takvinkel, volym, fönsterluckor och färgsättning med röda stockar med vita och blå snickerier ska bevaras.
- k2** Byggnadens volym, portik, takvinkel och fönstersättning samt ytbehandling ska bibehållas.
- k3** Byggnadens takvinkel, volym, taktegel, locklistpanel med exponerad timmerstomme, skorsten i tegel, två- och trelufts-fönster, ursprunglig dörröppning och röd fasad med vita och gröna snickerier ska bevaras.
- k4** Byggnadens placering, volym, takvinklar, burspråk, stående locklistpanel och färgsättning med röd fasad och vita fönsterkarmar och bågar ska bevaras.
- k5** Byggnadens volym, takvinkel och fönstersättning och färgsättning med röd fasad och vita snickerier ska bibehållas.
- k6** Byggnadens volym, portik, portikfönster, locklistpanel, skorsten och tvålufts-fönster ska bibehållas.
- k7** Byggnadens volym, takvinkel, taktegel, fönster och burspråk ska bibehållas.

Grönklassade byggnader beläggs även med **r1**, rivningsförbud.

K-bonus

För fastigheter med huvudbyggnad som uppvisar ett högt kulturhistoriskt värde, har så kallad K-bonus prövats. K-bonus, regleras med bestämmelse om byggrätt.

- e #** Fastighet med kulturhistoriskt värdefull byggnad.
Maximalt två huvudbyggnader per fastighet.

Förutsättningen för K-bonus är att ett komplementbostadshus kan placeras

på fastigheten på sådant sätt att kulturmiljön inte påverkas negativt. Byggrätt för de två huvudbyggnaderna får sammanlagt högst uppgå till de riktlinjer som gäller för området i övrigt.

Komplementbostadshus på bebyggda fastigheter bör placeras med respektavstånd från kulturhistoriskt värdefull huvudbyggnad och bakom äldre bebyggelse där så är möjligt.

Planen medger nya komplementbostadshus i form av så kallad K-bonus på två fastigheter. Komplementbostadshus bedöms utgöra en enhet tillsammans med huvudbyggnaden och utgör inte skäl för att medge avstyckning av fastigheten. Komplementbostadshusen likställs inte med komplementbyggnader.

Natur/Park

För att bevara områdets landskapsbild samt karaktär planläggs Återvallsbäcken samt annan oexploaterad mark som **NATUR** med enskilt huvudmannaskap.

Marken vid Återvallsbäcken består av silt och är inte lämplig att användas som kvartersmark för bostäder.

De oexploaterade fastigheter som ligger inom fornlämningsområde får planbestämmelsen **NATUR** för att skydda fornlämningarna.

Gräsplanen i anslutningen till fotbollsplanen har en rekreativ betydelse som en öppen plats och planläggs därför som **PARK**. Gräsplanen norr om denna har översvämningrisk och planläggs därför med dagvattendike och planbestämmelse **NATUR**. I princip är det olämpligt att bebygga lågpunkter och avrinningsstråk.

I samband med att gemensamhetsanläggningar inrättas för vägområdena inom Återvall norra kan även den mark som planlagts som natur respektive park samt diken upplåtas till gemensam förvaltning. Natur- respektive parkområden och diken utgör ett behov för flera fastigheter gemensamt och kan utgöra en eller flera egna gemensamhetsanläggningar eller ingå i tidigare föreslagna gemensamhetsanläggningar.

Sociala frågor

Förutsättningar

Barnperspektivet

Tomterna i området är stora och ger därmed möjlighet till lek och rörelse även inom tomten. Det finns en fotbollsplan i området men i övrigt finns inga anlagda lekplatser inom området idag.

Separata gång- och cykelvägar saknas idag vilket gör att framkomligheten är bristfällig för oskyddade trafikanter, speciellt för barn. Inom planområdet finns även befintliga verksamhetsområden vilka kan upplevas som otrygga områden.

Tillgänglighet

Vägarnas bredd och utformning gör att tillgängligheten är begränsad. Vägarna i området är grusade vilket påverkar tillgängligheten. Grusade vägar påverkas i större utsträckning av tunga fordon, då de kan skapa gropar och dylikt i körbanan.

Offentlig och kommersiell service

Kommersiell service finns närmast i Brunns Centrum, där finns även skola, förskolor och en idrottsplats. Förskola och skola F-3 finns även i Fågelvik.

Förändringar

Barnperspektivet

Stora ytor i planen planläggs som natur och parkområden (NATUR och PARK i plankartan). Där finns plats för lek och utevistelse.

De ökade byggrätterna ger förbättrade möjligheter för barnfamiljer att bosätta sig i området.

Gator och trafik

Förutsättningar

Ett trafik-PM har tagits fram i samband med detaljplanarbetet (Structor, 2021) för att utreda de konsekvenser som Återvall norra får för flöden, framkomlighet och trafiksäkerhet inom området samt för Eknäsvägen.

Planområdet avgränsas av Eknäsvägen i syd, Fågelviksvägen i väst och Edlas väg i öst. Eknäsvägen och Fågelviksvägen har Trafikverket som väghållare.



Figur 16. Bild över planområdet samt var gång- och cykelväg och busshållplatser finns (Structor, 2021). Planområdet markerat med ljusblå kontur.

Eknäsvägen har en bashastighet på 70 kilometer i timmen men är reglerad till 50 kilometer i timmen på sträckan genom Återvall. Vägen har god sikt men bjuder in till höga hastigheter. Fågelviksvägen har en hastighet på 70 kilometer i timmen. Vägen försörjer bostadsområdena nordöst om planområdet samt industriområdena inom och utanför planområdet.

Vägarna inom planområdet är smala och grusade och sköts enskilt av fastighetsägarna i området. De saknar eller har bristfälliga mötes- och vändplatser, och lutningen på vägarna i området varierar. Området har begränsad framkomlighet för sopbil och utryckningsfordon.

Gång- och cykeltrafik

Längs Eknäsvägens norra sida finns en 3 meter bred gång- och cykelbana som sträcker sig från Albert Zetterbergs väg till Fågelviksvägen och vidare västerut. Från Albert Zetterbergs väg och österut saknas gång- och cykelbana. En upptrampad stig används i stället på den norra sidan om Eknäsvägen från busshållplats Återvall till hållplats Karbyvägen som ligger i östlig riktning från planområdet, se Figur 17. Stigen är smal, ojämn och belysning saknas. Cykling sker i blandtrafik.

Det finns en cykelbana från Brunn längs Eknäsvägen som idag slutar idag vid Albert Zetterbergs väg. Enligt kommunens cykelplan ska hela sträckan Gustavsberg-Björkvik, längs väg 646 och 653 fördes med gång- och cykelväg. Hur cykelbanan lämpligast ska dras fram från Albert Zetterbergs väg och för resterande del av planområdet har utretts av Structor (2021). Utredningen har kommit fram till att kompletterande cykelväg bör fortsätta på norra sidan av Eknäsvägen förbi

fastighet Återvall 6:1 men att cykelbanan där måste bli smalare. Förslag till cykelbana ligger utanför detaljplaneområdet för Återvall norra och kommer därför inte att hanteras i detaljplanen. Detaljplanen kommer inte att förhindra alternativ sträckning av cykelbana.

Eknäsvägen har inga vägpassager för oskyddade trafikanter och trafiksäkerheten längs Eknäsvägen brister, framför allt under vintertid då det inte heller finns belysning.

Fågelviksvägen saknar gång- och cykelbana. Antalet oskyddade trafikanter som rör sig längs vägen bedöms vara lågt. Viss gångtrafik sker till busshållplats Vallbovägen, se Figur 17. Vägen saknar belysning och säkra passager.

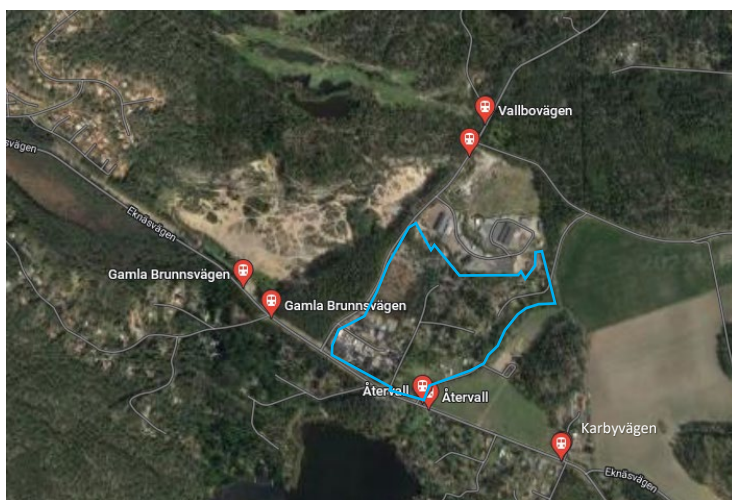
Gående från Albert Zetterbergs väg till hållplats Återvall kan antingen gå längs med Eknäsvägen eller via en upptrampad stig intill fotbollsplanen,

Kollektivtrafik

Längs Eknäsvägen finns busshållplats Återvall. Fickhållplatserna på vardera sida om vägen är enkelt utformade med en asfalterad yta 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 i stället för Gustavsbergs centrum.

Längs Fågelviksvägen finns busshållplats Vallbovägen i höjd med Stora barnviksvägen. Hållplatserna är utformade i likhet med hållplatserna längs Eknäsvägen. Buss 430 och 430X trafikerar sträckan.



Figur 17. Visar busshållplatslägen omkring planområdet. Planområdet markerat med blå kontur.

Biltrafik

De senaste mätningarna som skedde på Eknäsvägen och Fågelviksvägen skedde år 2014 och 2016 och finns i Trafikflödeskartan, ett verktyg som Trafikverket tillhandhåller, se Figur 19.



Figur 18. Visar trafikflöden för de mätpunkter som finns i närheten av Återvall (Structor, 2021).

Enligt Värmdö kommuns befolkningsprognos för 2040 beräknas befolkningen öka med cirka 2–3 % årligen. Flödesökningen under åren 2014 till 2020 är cirka 8,6 % och ökningen 2014 till 2040 är cirka 42,8 %. 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 (Structor, 2021) 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.

Trafiksäkerhet

Alla anslutningar från norra respektive södra Återvall har väjningsplikt mot Eknäsvägen som är huvudled. Från Återvall Norra finns det tre vägar som ansluter till Eknäsvägen; Fågelviksvägen, Albert Zetterbergs väg och Edlas väg. Enbart en fastighet, Värmdö Återvall 6:1, har utfart direkt mot Eknäsvägen.

Mot Fågelviksvägen ansluter Återvall verksamhetsområde. Två fastigheter för bostadsändamål har utfart mot väg Värmdö Fågelvik 1:253 och 1:254.

Sikten längs Eknäsvägens sträckning genom Återvall är god då vägen är mycket rak och samtliga fastigheter har en anslutning som är nära vinkelrät mot vägen. Viss problematik med sikt kan finnas för några av fastigheterna på grund av växtlighet.

Inom planområdet är vägarna generellt raka och utan skarpa kurvor vilket generellt sett ger goda siktförhållanden.

I vissa vägsnitt är det för smalt för att två fordon ska kunna mötas på vägbanan. Möte sker i dagsläget vid korsningar och då det finns möjlighet för fordon att vika av åt sidan. Inom området finns i dagsläget inga anordnade mötesplatser.

Parkering

Detaljplanen har endast mindre verksamheter och enbostadshus varför parkering sker inom egen fastighet.

Förändringar

Vägnätet

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.

Planförslaget bekräftar det befintliga vägnätet och ger möjlighet till vissa förbättringsåtgärder i form av breddning av vägområde och utformning av vändplaner samt säkerhetshöjande åtgärder, exempelvis gång- och cykelväg samt dagvattenhantering. Detta regleras med allmän plats, **GATA**, i plankartan.

I planförslaget utökas vägområden vid återvändsgator med markanvändningen allmän plats **GATA** för att möjliggöra för vändplaner och åtgärder som säkerställer framkomligheten för sopbilar och utryckningsfordon. Där det inte finns möjlighet att få plats med vändplan på allmän platsmark har intrång på kvartersmark gjorts. Markanvändningen allmän plats **GATA** upptar större yta än det befintliga vägområdet inom detaljplanen vilket gör det möjligt att bredda vägarna om det finns behov. Förutom själva körbanan finns det inom vägmarken även diken, gräsremsor och träd.

Parkering

Inom planområdet ska parkering fortsättningsvis ske på respektive fastighet.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

Vatten och avlopp

Inom planområdet finns endast enskilt vatten och avlopp.

Brandvatten

Idag finns inget brandvattensystem.

Transformatorstationer

En befintlig transformatorstation finns inom planområdet. Den är placerad i anslutning till Eknäsvägen väster om Albert Zetterbergs väg.

Avfall och renhållning

Avfallshanteringen kan ske antingen genom tömning av sopkärl direkt vid fastigheten eller vid uppsamlingsplatser för sopkärl. Från och med 2024 tar kommunerna över insamlingen av hushållens mat- och förpackningsavfall. Senast från och med 1 januari 2027 ska även förpackningsavfall hanteras med fastighetsnära insamling. Tömning vid fastigheten sker längs de vägar inom området där sopbilen kommer fram med avseende på lutning, kurvradie samt vändmöjlighet. För slingrigare eller smalare vägar inom området så krävs det uppsamlingsplatser där flera fastigheter kan ställa sina sopkärl inför sophämtning. Enligt Värmdö kommuns tekniska handbok bör områden där vägbredden understiger 3,5 meter ha gemensamma hämtställen i stället för hämtning vid varje enskild fastighet.

Vägarna inom planområdet underskrider rekommendationerna vid flera vägsnitt på grund av sin smala utformning.

Majoriteten av de befintliga vändplatserna uppfyller inte kraven som ställs i kommunens tekniska handbok.

Närmaste återvinningscentral finns vid Ekobacken, Värmdö marknad i Gustavsberg. Närmaste återvinningsstation finns i Brunn.

El- och kraftledningar

Inom planområdet finns inga luftburna kraftledningar.

Nätägare i planområdet är Vattenfall Eldistribution AB.

Tele/data/fibrer

Inom planområdet finns det idag tillgång till fiber.

Förändringar

Vatten och avlopp

I och med detaljplanens genomförande kommer kommunalt vatten- och avlopp att byggas ut.

För ledningsdragning behövs ett utrymme om 6 meter. Ledningar dras i första hand inom vägområdet. Där det inte är möjligt kommer de behöva anläggas inom privata fastigheter med markreservat för allmänna underjordiska ledningar (**u1**).

Inom planområdet planeras kommunalt vatten och avlopp. LTA-anslutning (Lätt Tryck Avlopp) föreslås för samtliga fastigheter på grund av topografin och brist på självfall i området. En LTA-anslutning innebär att en egen pumphet placeras inom varje fastighet.

Brandvatten

Ett så kallat alternativt brandvattensystem kommer att tillämpas inom planområdet. Det innebär att relativt få brandposter kommer att anläggas. Kontakt kommer att tas med representant för Stockholms Brandförsvärsförbund i samband med vatten- och spillvattenprojekteringen för ställningstagande om den slutgiltiga placeringen av brandposter.

Avfall och renhållning

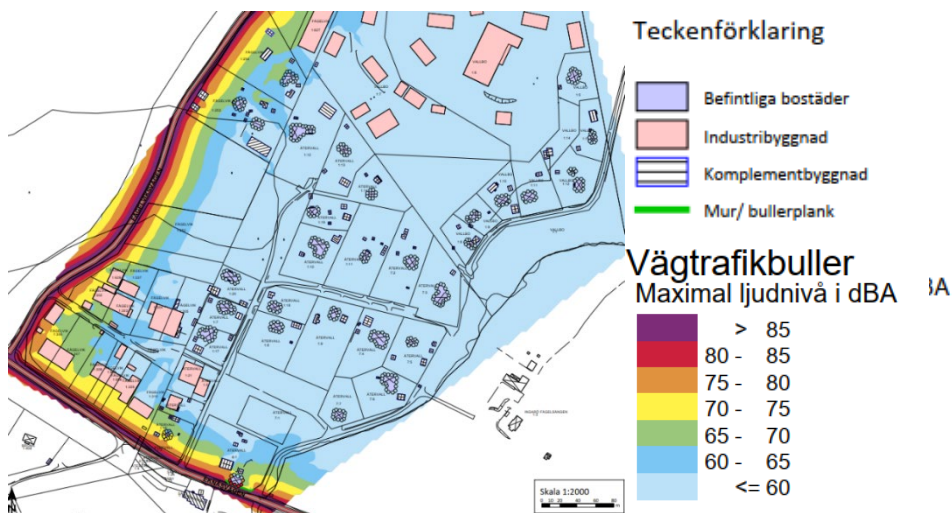
Detaljplanen kommer möjliggöra för värdmöjligheter och vägbredder i enlighet med den tekniska handboken och trafikutredningen.

Risk och säkerhet

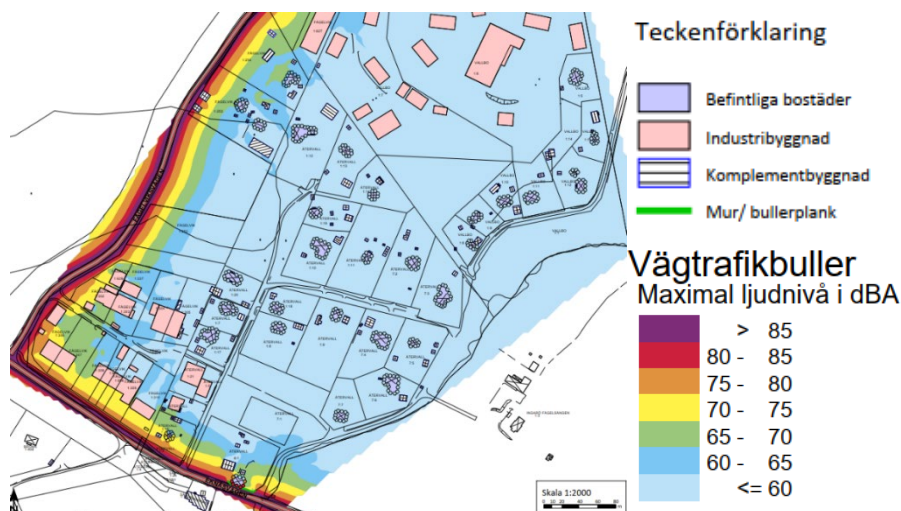
Förutsättningar

Buller

Beräkningarna avseende trafikbuller visar att riktvärdet om 60 dBA dygns-ekvivalent ljudnivå innehålls vid samtliga befintliga bostäder utom en bostad på fastigheten Återvall 6:1 där upp mot 65 dBA beräknas. Bostaden på denna fastighet är belägen mycket nära Eknäsvägen. Om nya bostäder uppförs bör dessa inte placeras närmre vägarna än de befintliga byggnaderna, om de inte bulleranpassas med tillgång till luddämpad sida. På samtliga fastigheter förutom Återvall 1:15 uppfylls riktvärdena för uteplats. För Återvall 1:15 erfordras åtgärder för att riktvärdena för uteplats ska innehållas. På somrarna kan trafiken öka, och ljudnivåerna kan därmed bli något högre.



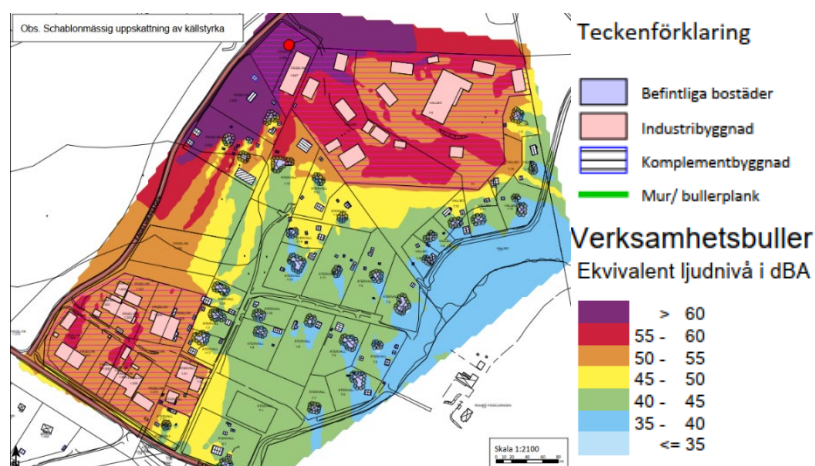
Figur 19. Dygns-ekvivalent ljudnivå vid fasad (högsta ljudnivån på något våningsplan) samt 1,5 meter över mark. Prognosår 2040 (Structor, 2021).



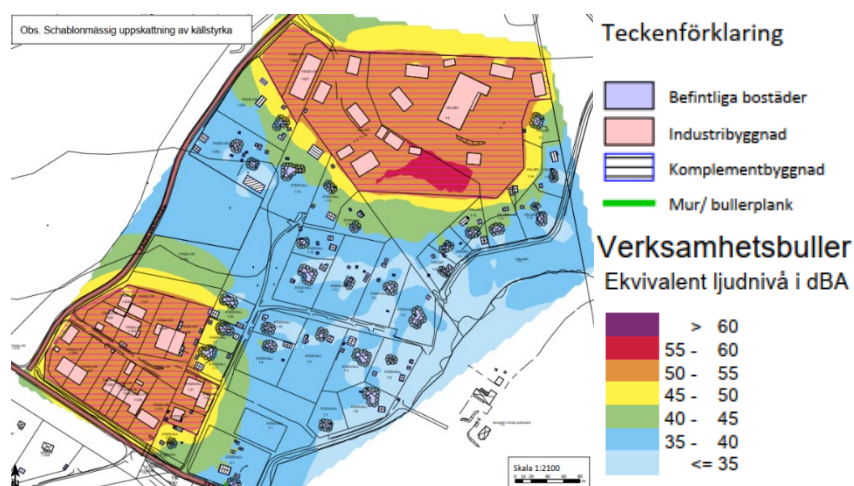
Figur 20. Maximal ljudnivå vid fasad (högsta ljudnivån på något våningsplan) samt 1,5 meter över mark. Prognosår 2040 (Structor, 2021).

Bullret från Återvalls och Vallbos verksamhetsområden har beräknats med schablonmässig uppskattning av källstyrkan för verksamheterna samt en flismaskin. I Naturvårdsverkets riktvärden för verksamhetsbuller görs ingen skillnad mellan permanent- och fritidsboende. Därmed påverkas inte verksamheternas förutsättningar avseende buller om området planläggs för permanentboende.

Vid verksamhet utan flismaskinen beräknas Naturvårdsverkets riktvärde för verksamhetsbuller dagtid uppfyllas. Kvällar samt lördag, söndag och helgdagar dagtid beräknas riktvärdena överskridas vid fem, och nätter vid elva, bostadsfastigheter. Det har dock inte undersökts vid vilka tider verksamheterna bedrivs. Flismaskinen ger upphov till högt buller. Ljudnivåerna beräknas överskrida riktvärdena dagtid och vardagar, vid fyra bostäder.



Figur 21. Ekvivalent ljudnivå vid fasad (högsta ljudnivån på något våningsplan) samt 1,5 meter över mark från generell verksamhet (Structor, 2021).



Figur 22. Ekvivalent ljudnivå vid fasad (högsta ljudnivån på något våningsplan) samt 1,5 meter över mark från flismaskin samt från generell verksamhet (Structor, 2021).

Hästallergener

Öster om planområdet finns Fågelsångens gård där verksamheten bedriver hästhållning med paddocks och ridanläggning. Djur kan framkalla allergiska reaktioner hos känsliga personer. Hästallergener anses särskilt starka och kan ge symptom på flera hundra meters håll.



Figur 23. Flygfoto där Fågelsångens gård syns till höger i bilden samt plangräns i rött.

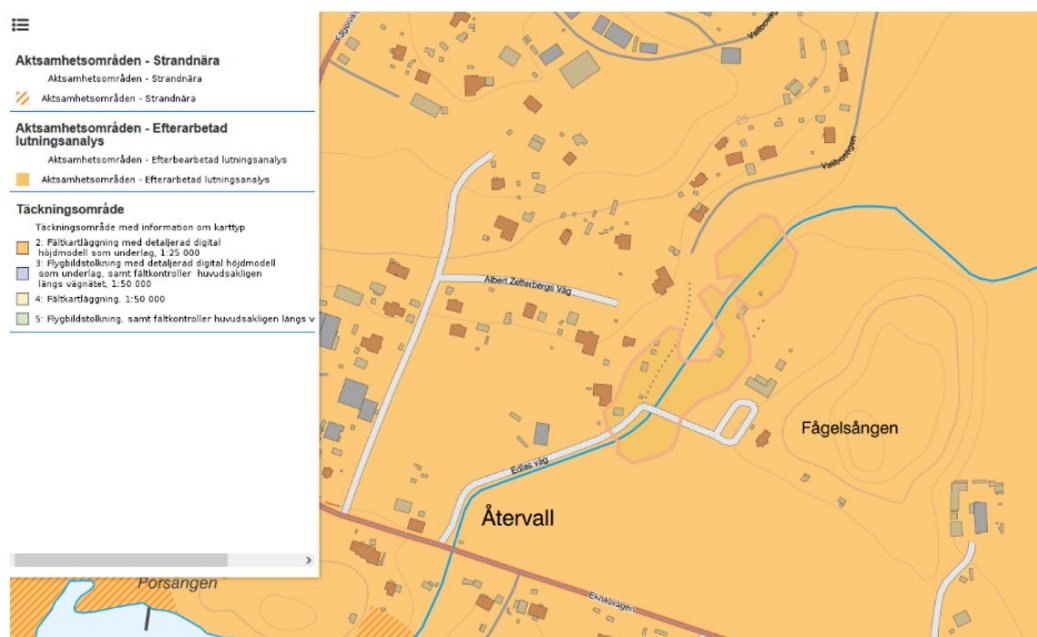
Folkhälsomyndigheten rekommenderar ett skyddsavstånd på 200 meter mellan hästverksamheter som stall, hästagar, paddocks och bostadsbebyggelse. Halten hästallergen utomhus minskar dock relativt snabbt med avståndet från hästverksamheter, men i vindriktning och öppen terräng kan låga halter påvisas längre bort från källan. Förhöjda halter har återkommande uppmätts på 100 – 200 meters avstånd. Finns det dock avskiljande, skyddande skog eller kuperad natur mellan hästverksamheten, och bostadsbebyggelsen kan ett kortare skyddsavstånd än 200 m vara tillräckligt för att halten av hästallergener ska vara låg.

Översvämning

Se avsnitt *Översvämning* under rubrik VATTEN.

Skred, ras och erosion

Vid Återvallsbäcken finns enligt Sveriges geologiska undersökningskartvisare ett aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart, se Figur 24.



Figur 24. Bilden visar ett aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart. Rosa kontur tydliggör aktsamhetsområdet (SGU, 2022).

Framtaget geotekniskt utlåtande av Ramböll (2021), redovisar att det område där risker finns för skred eller erosion är siltområdet längs bäcken väster om Fågelsång.

Silt har benägenhet att flyta och förlora hållfasthet vid vibrationer, därför ska arbeten som är vibrationsalstrande beaktas om dessa ligger nära detta område. Man bör även se över om erosion längs ån förekommer och i så fall motverka detta.

I övrigt visar de topografiska förhållandena samt förekomsten av lera inga tydliga risker kopplade till stabilitet (skred), Ramböll, (2021).

Markföroreningar

Inom planområdet finns potentiellt förorenade områden, se Figur 25. Objekten har endast identifierats och ingen riskklassning är utförd. Enligt uppgifter från miljöenheten på Värmdö kommun förekommer båtverkstäder, där spolning av båtar utförs, inom industriområdet. Detta kan medföra att giftiga båtbottnfärger sprids till vattentäkten Ingarö Brunn. Även otillåten eldning

och upplag av skrot sker.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts i Återvall industriområde, Ramboll (2022) för att undersöka marken inför planläggning. Analysresultaten har jämförts med de generella riktvärdena KM – känslig markanvändning och MKM – mindre känslig markanvändning framtagna av Naturvårdsverket.

Provtagningen visar inga halter som överskrider känslig markanvändning, KM, i den norra delen av Återvall industriområde. Där detaljplanen möjliggör för enbostadshus, tyder provtagningen inte på några föroreningar. Undersökningen är dock översiktlig och det går inte att utesluta att det finns högre föroreningshalter i ej undersökta områden. Innan bygglov ges i området bör en undersökning avseende förorenad mark göras.

I södra delen av industriområdet har överstigande värden för känslig markanvändning påvisats på flera fastigheter och på en fastighet Fågelvik 1:307 är även värdena för klassificeringen mindre känslig markanvändning överskriden. Påvisat värde för miljögifter överstiger riktvärde för nuvarande och planerad verksamhet och kan utgöra risk för miljö och människors hälsa. Fastigheten brann 2019 och förhöjda halter skulle kunna härröra bland annat från branden. Spridningsrisken till grundvattnet bedöms dock som liten.

Då undersökningen är översiktlig går det inte att utesluta att det även kan förekomma andra så kallade ”hot spots” till följd av exempelvis spill som förekommit under någon av industriernas processer. Det är heller inte uteslutet att området kan bestå av tillförda fyllnadsmassor som till viss del är förorenade. Detta kan då innebära att föroreningar i olika mängder och halter kan finnas på området som inte påvisats i den markundersökning som utförts, Ramboll (2023).

För fastigheter inom detaljplaneområdet där det finns misstänkt förorenad mark hanteras frågan lämpligtvis med tillsyn. Enligt Miljöbalken kapitel 10 § 11 ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts vara förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och om föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

KM – Känslig markanvändning

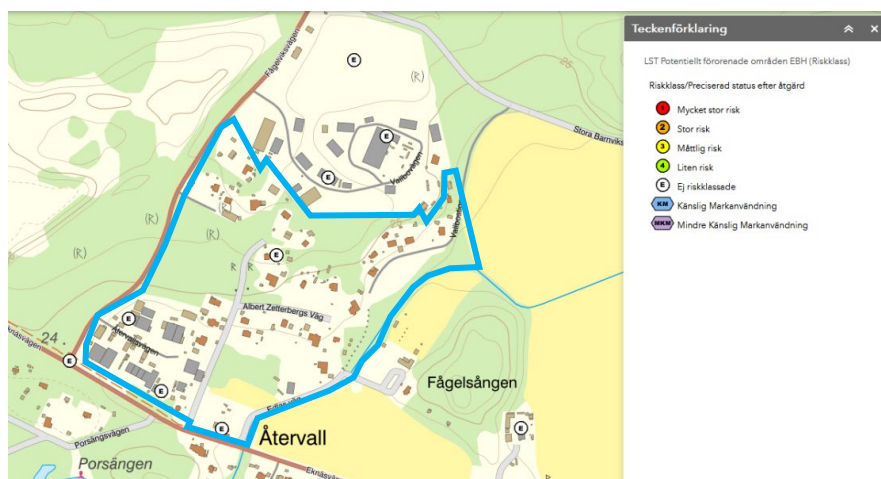
Markkvaliteten begränsar inte valet av markanvändning. Alla grupper av människor (barn, vuxna, äldre) kan vistas permanent inom området under en livstid. De flesta markekosystem samt grundvatten och ytvatten skyddas.

MKM – Mindre känslig markanvändning

Markkvaliteten begränsar valet av markanvändning till exempelvis kontor,

industrier eller vägar. De exponerade grupperna antas vara personer som vistas på området under sin yrkesverksamma tid samt barn och äldre som vistas i området tillfälligt.

I grundvattenmodelleringar bedöms det djupa grundvattnet i södra delen av planområdet spridas till grundvattentäkten och därefter västerut längs med åsen mot uttagpunkterna för dricksvattnet.



Figur 25. Bild över potentiellt förorenad mark inom och i planområdets direkta närhet. Objekten i Återvall industriområde är ej riskklassade (Ramboll, 2021). Planområdet är markerat med blå kontur.



Figur 26. Bild över borrpunkter i industriområdet Återvall norra samt klassificering, Ramboll (2023).

Riskfylld markanvändning

I dagvattenutredning för Återvall Norra, Ramböll (2021) har en miljöriskanalys utförts. Enligt riskanalysen finns verksamheter som riskerar att förorena grundvattentäkten och hota dess goda vattenkvalitet. Riskerna ökar vid mer omfattande verksamheter samt vid stor omfattning av hantering av vätskor/kemikalier som vid utsläpp leder till snabb förorenings-spridning. De verksamheter som har utretts är bostäder, lager, kontor, idrottsanläggningar och industriverksamhet. Typverksamheten ”industriområde” förekommer inom detaljplaneområdet idag i form av bland annat båtverkstäder, snickeri, bilverkstäder, åkeri och garage, maskinuppställning, smidesverkstad. Typverksamheten omfattar generellt olika typer av industriverksamheter som kan medföra spridning av olika typer och grad av förorening. Hantering och användning av kemikalier eller arbeten som medför spridning av kemikalier.

Typverksamhet ”lager” förekommer inom planområdet.

Det är inte känt hur lagerverksamheten i området ser ut idag. Riskanalysen görs även för framtida lagerverksamheter som kan omfatta förvaring av produkter som ej behöver utgöras av kemikalier men även av flytande vätskor/kemikalier. Lagringen har i riskanalysen bedömts att till största del ske inomhus medan lastning och lossning sker utomhus.

Typverksamhet ”bostäder” avser tomter med trädgårdar för permanent- eller fritidsboende. Bostäder finns inom planområdet idag, både inom och utanför vattenskyddsområdet, och bedöms bevaras enligt detaljplan. Riskbedömning görs utifrån en konservativ utgångspunkt där bostäderna har enskilda avlopp vilket befintliga bostäder har. Avsikten är att framtida detaljplan skapar förutsättningar för kommunalt vatten- och avlopp till hela planområdet.

Typverksamheten ”kontor” omfattar inte någon betydlig mängd kemikaliehantering eller ökade transporter och trafik.

Identifierade riskhändelser:

- Brand/explosion
- Eldning
- Läckage av kemikalier från transporter
- Läckage av kemikalier från lagringstankar
- Läckage/spill vid kemikaliehantering
- Utsläpp av avloppsvatten
- Läckage på avloppsledningar
- Läckage från avfallsupplag
- Utsläpp vid tvätt av båtar/arbetsmaskiner/bilar
- Arbeten/aktiviteter som medför spridning av miljöfarliga ämnen
- Schaktarbeten/sprängning

Inom vattenskyddsområdet har stora föroreningsrisker identifierats vid samtliga riskhändelser för typverksamheten industriområde. Stora föroreningsrisker har identifierats vid enstaka riskhändelser för typverksamheterna bostäder, lager och idrottsanläggning.

För bedömning av varje riskhändelse inom respektive typverksamhet, se tabell nedan.

INOM VATTENSKYDDSDOMRÅDET	Bostäder	Industriområde	Kontor	Lager	Idrottsanläggning
Brand/explosion	8	32	8	16	8
Eldning	4	16	1	1	1
Läckage av kemikalier från bilar/transporter	8	32	8	16	8
Läckage av kemikalier från lagringstankar	1	32	1	32	8
Läckage/spill vid kemikaliehantering	8	64	2	2	8
Utsläpp av avloppsvatten	4	32	1	1	1
Läckage på avloppsledning	8	16	8	8	4
Läckage från avfallsupplag	4	32	1	4	1
Utsläpp vid tvätt av båtar/arbetsmaskiner/bilar	16	32	2	8	4
Arbete/aktiviteter som medför spridning av miljöfarliga ämnen	1	64	1	1	16
Spridning av föroreningar vid schaktarbeten/sprängning	8	16	4	4	8

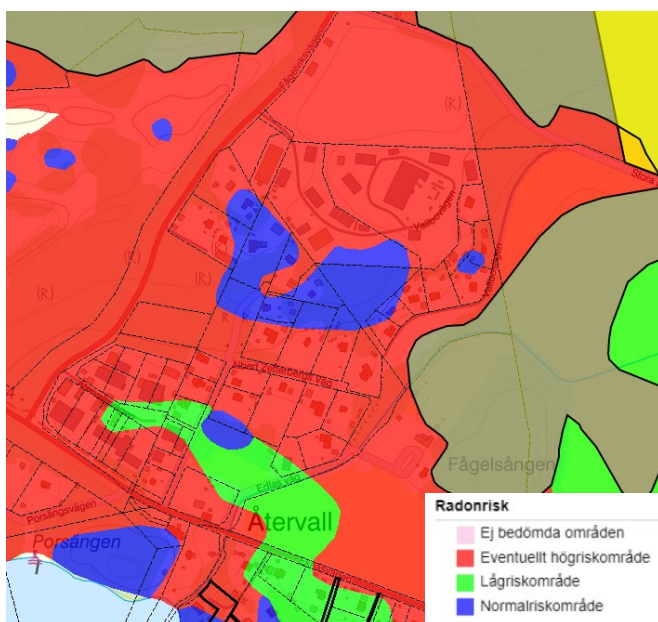
Figur 27. Sammanvägd riskbedömning för riskhändelser och typverksamheter inom vattenskyddsområdet. En sammanvägd risk över 16 bedöms vara stor (röd), en sammanvägd risk mellan 4–16 bedöms vara måttlig (gul) och under 4 bedöms vara liten (grön).

Vattenskyddsområde

Hela planområdet förutom fastigheterna Vallbo 1:9 - 1:13 ligger inom primärt vattenskyddsområde för Ingarö vattentäkt. För vattentäkten finns skyddsföreskrifter som har beslutats av Länsstyrelsen i Stockholms län, 2012-05-31. Se avsnitt *Grundvatten* under rubrik VATTEN.

Radon

Större delar av planområdet ligger inom eventuellt högriskområde för radon. Radon regleras i Boverkets byggregler och hanteras i bygglovsskedet.



Figur 27. Radonrisk, Kikaren, kommunens interna webbkarta

Förändringar

Buller från trafik

Planförslaget beräknas inte komma bidra till mer än marginellt ökade trafikmängder eller ljudnivåer. Detaljplanen bekräftar befintlig användning utan att tillåta avstyckningar. Befintliga huvudbyggnader för bostäder bekräftas och bostadshus får byggas till i enlighet med kommunens riktlinjer. Befintliga byggnader för verksamheter bekräftas. Några stora tillskott av permanentboende beräknas därför inte ske.

För Fågelvik 1:302, där halva fastigheten är bullerutsatt från Fågelviksvägen, föreslås inga regleringar med planbestämmelser eftersom ljudnivån bedöms kunna hanteras via placering av bostadsbyggnaden eller genom att förlägga minst hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida.

Buller från verksamhet

Vid de bostadsfastigheter som påverkas av buller från Återvalls industriområde beräknas som högst upp mot 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad.

Genomförandet av detaljplanen kommer endast marginellt att ändra bullersituationen jämfört med befintlig situation.

Enligt framtagna bullerutredning bedöms inte ljudnivåerna från verksamheter överskridas för befintliga bostäder med undantag för Fågelvik 1:253 och 1:254 när flismaskinen är i gång. Det bör undersökas om flismaskinens placering på tomten kan optimeras. Då verksamheten är utanför planområdet, samt att närliggande bostadsbyggnader är befintliga, bör höga ljudnivåer från verksamheten hanteras med tillsyn.

I befintligt industriområde anger detaljplan planbestämmelse Jm - Småindustri eller kontorsverksamhet som för miljön eller de närboende ej medför störningar.

I ny detaljplan planläggs området som B – bostäder och Z – verksamhet samt K-kontor. Planbestämmelsen Z innebär verksamheter med begränsad omgivningspåverkan vilket innebär verksamheter som i begränsad utsträckning avger exempelvis lukt och buller.

Hästallergener

Fågelsångens gård, där verksamheten bedriver hästhållning med paddocks och ridanläggning, ligger utanför planområdet. Närliggande bostadsbebyggelse ligger närmare än 200 meter men är avskilt från gården av vegetation längs Återvallsbäcken. Vidare åtgärder inom arbetet med detaljplanen för att minska mängden hästallergener bedöms därför inte nödvändiga.

Skred, ras och erosion

Föreslagen detaljplan är ingen exploateringsplan utan bekräftar endast befintliga verksamhetslokaler och bostäder med viss möjlighet för tillbyggnad. Risk för ras och skred bedöms endast bli aktuellt längs med Årvallsbäcken. Kvartersmark där risk för ras och skred skulle kunna förekomma planläggs med prickmark.

Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts i Återvall industriområde, Ramböll (2022). Analysresultaten har jämförts med generella riktvärdena framtagna av Naturvårdsverket, KM – känslig markanvändning och MKM – mindre känslig markanvändning.

KM – Känslig markanvändning

Markkvaliteten begränsar inte valet av markanvändning. Alla grupper av människor (barn, vuxna, äldre) kan vistas permanent inom området under en livstid. De flesta markekosystem samt grundvatten och ytvatten skyddas.

MKM – Mindre känslig markanvändning

Markkvaliteten begränsar valet av markanvändning till exempelvis kontor, industrier eller vägar. De exponerade grupperna antas vara personer som vistas på området under sin yrkesverksamma tid samt barn och äldre som vistas i området tillfälligt.

Provtagningen visar inga halter som överskrider känslig markanvändning, KM, i den norra delen av Återvall industriområde. Där det möjliggörs för bostäder, tyder provtagningen inte på några föroreningar. Undersökningen

är dock översiktlig och det går inte att utesluta att det finns högre föroreningshalter i ej undersökta områden. Innan utbyggnad av bostäder behöver därför ytterligare markundersökningar utföras för att se över om marken behöver saneras för att vara lämpligt för tilltänkt ändamål.

I södra delen av industriområdet har halter av metaller, alifater och PAH:er påvisats överstigande värden för känslig markanvändning, KM. På Fågelvik 1:307 förekommer halter av PAH över riktvärdena för mindre känslig markanvändning MKM. Halten överskrider nivån för nuvarande och planerad markanvändning och bör utredas/åtgärdas vidare.

För fastigheter inom detaljplaneområdet där det finns misstänkt förorenad mark, hanteras frågan lämpligtvis med tillsyn.

Riskfylld markanvändning

Det finns befintliga verksamheter inom planområdet och översiktsplanen pekar ut Återvall som ett område som ska utvecklas som ett verksamhetsområde. För att ta hänsyn till det primära vattenskyddsområdet har det bedömts olämpligt att fortsatt tillåta vissa typer av verksamheter. Av dessa skäl innebär detaljplanen en begränsning av vilka typer av verksamheter som får bedrivas i området. Det har fortsatt bedömts lämpligt att planlägga för bostäder samt kontor och verksamheter som inte hanterar kemikalier eller annan miljöfarlig vätska i områden där det redan finns befintlig bebyggelse.

En rangordning har gjorts utifrån möjliga markanvändningar med minst risker för spridning av förorening till grundvattentäkten:

- Kontor
- Bostäder (med begränsning av uppförande av nya bostäder och god efterlevnad av skyddsföreskrifterna)
- Verksamheter med mindre omgivningspåverkan.

Skyddsavstånd till olika verksamheter

Folkhälsomyndigheten rekommenderar ett skyddsavstånd på 200 meter mellan hästverksamheter som stall, hästhagar, paddock och bebyggelse.

Radon

Radon regleras inte inom detaljplanearbetet, utan det hanteras i bygglovs-skedet.

GENOMFÖRANDE

I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår 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 1 2023
Granskning	Kvartal 1 2024
Antagande kommunstyrelsen	Kvartal 2 2024
Laga kraft tidigast	Kvartal 2 2024

Samtliga tidplaner är preliminära. Utbyggnaden av vatten- och spillvatten-nätet bedöms kunna påbörjas när detaljplanen fått laga kraft.

Genomförandetiden

Genomförandetiden är den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla till den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden för denna detaljplan är 10 år. För allmän platsmark och kvartersmark för tekniska anläggningar börjar genomförandetiden att löpa så snart planen fått laga kraft. För övrig kvartersmark samt vattenområden börjar genomförandetiden gälla två år efter den dag planen fått laga kraft. Detta kallas förskjuten genomförandetid. Bygglov inom kvartersmark kan dock, efter det att detaljplanen har fått laga kraft, medges tidigare efter VA-avdelningens godkännande.

Allmän plats

Huvudmannaskap

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark, allmän platsmark och vattenområden. Vad som i detaljplanen är 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 detaljplanläggning, 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 fastighetsägarna med undantag för Återvallsvägen som sköts av en samfällighetsförening. Inom delar av vägområdet finns befintliga gemensamhetsanläggningar. Del av planområdet omfattas av befintlig detaljplan dp100 Fågelvik 1:304 m.fl. Inom befintlig detaljplan råder enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Huvudman är Återvalls industriområdes samfällighetsförening, se akt 0120-85/4. Inom denna detaljplan föreslås enskilt huvudmannaskap för mark planlagd som allmän platsmark.

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 mer om huvudmannens skyldigheter och rättigheter vad gäller inlösen av mark under *Mark- och utrymmesförvärv*. De särskilda skäl som kommunen har för enskilt huvudmannaskap i denna detaljplan är följande:

- 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 norra är inom ett sådant prioriterat förändringsområde.
- I angränsande, planlagda områden gäller enskilt huvudmannaskap.
- Värmdö kommun genomför en stor satsning av utbyggnaden 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.
- En del av områdets befintliga vägar och grönområdet driftas och

underhålls av befintliga gemensamhetsanläggningar, Vallbo ga:4 samt Fågelvik ga:2. Resterande vägar inom planområdet sköts privat av fastighetsägare.

- Området är redan utbyggt och planförslaget innebär ingen ytterligare förtätning inom området. Detaljplanen möjliggör inte för ytterligare avstyckningar för bostäder. Detaljplanen innebär inte heller några större förändringar vad gäller vägdragningen.
- Det är olämpligt med kommunal gatustandard med hänsyn till att större delen av planområdet ingår i vattenskyddsområde för Ingarö grundvattentäkt.
- Kommunen blir huvudman för vatten- och spillvattenanläggningar, i övrigt saknas kommunalt drivna anläggningar inom planområdet där enskilt huvudmannaskap föreslås.
- Det förekommer ingen genomfartstrafik inom planområdet.
- Den allmänna platsmarken är av lokal karaktär och nyttjas främst av fastighetsägare inom området.

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. Ytterligare information samt blanketter för ansökan om respektive lov och tillstånd finns på kommunens webbplats. Nybyggnadskarta kan beställas hos kommunens kart- och GIS avdelning.

Inom detaljplanen gäller bland annat följande:

- Marklov krävs för trädfällning i stora delar av planområdet.
- Krav på att verksamheter inte får hantera kemikalier eller annan miljöfarlig vätska.
- 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 delvis inom ett vattenskyddsområde. Det innebär att det finns föreskrifter inom vattenskyddsområdet till skydd för vattnet. För byggnads- och anläggningsåtgärder inom vattenskyddsområde krävs särskilt tillstånd från skydds föreskrifterna. Läs mer under rubriken *Vattenskyddsområde* under kapitlet *Förutsättningar och förändringar*.

Markreservat

Genom markreservat har kommunen möjlighet att ange vilka områden som ska reserveras för gemensamhetsanläggningar respektive allmänna underjordiska ledningar (u₁). En bestämmelse om markreservat innebär att marken är reserverad för ett visst ändamål och är en begränsning av användningen av markområdet även om en gemensamhetsanläggning eller rättighet inte inrättas. För att få nyttja ett område som omfattas av ett markreservat måste en rättighet skapas. Vanligen är det någon eller några av de fastighetsägare som kommer att ha nytta av en gemensamhetsanläggning som ansöker om en anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. För allmänna underjordiska ledningar söker kommunen eller ledningsägaren vanligen ledningsrätt hos Lantmäteriet. Läs mer om ledningsrätt och gemensamhetsanläggningar under avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor*.

Inom planområdet finns inga markreservat för gemensamhetsanläggningar.

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 nedan.

Anläggning (kartbeteckning)	Ansvar
Tekniska anläggningar (E ₁)	Vattenfall

Anslutning till statlig väg

Utfartsvägarna inom den södra delen av planområdet ansluter till Eknäsvägen, väg 646, för vilken Trafikverket är väghållare. Eknäsvägen sträcker sig längst med planområdets södra gräns och berörs inte av förslagen detaljplan. Vid ändring eller ny utfart till Eknäsvägen eller Fågelviksvägen krävs tillstånd från väghållaren, Trafikverket.

Vatten och spillvatten

Hela planområdet kommer att 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 vatten- och spillvattenledningar, pumpstationer och övriga anläggningar som behövs inom verksamhetsområdet fram till varje förbindelsepunkt. Förbindelsepunkten är den punkt där fastighetsägarens

ledningar ansluts till det kommunala vatten- och spillvattennätet. I normalfall ligger förbindelsepunkten 0,5 meter utanför fastighetsgräns. Respektive fastighetsägare anlägger, bekostar och ansvarar för enskilda ledningar och anordningar från förbindelsepunkt 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 med ledningsnätet. Den mark som kan behövas tas i anspråk inom kvartersmark markeras med u₁ på plankartan, det vill säga mark som ska vara tillgängliga för allmänna underjordiska ledningar.

Pumpstation tillhörande det kommunala vatten- och spillvattennätet placeras utanför planområdet.

Se mer information under avsnittet Tekniska åtgärder och Övriga tekniska frågor under rubriken Vatten och spillvatten.

Dagvatten

Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Inom allmän plats ansvarar respektive huvudman för anläggande, drift och underhåll av dagvattensystem för avledande och hantering av dagvatten. 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. Läs mer om dagvattenhantering i framtiden i dagvattenutredning av Ramboll Sweden AB 2021-04-01.

Avtal

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

Skyddsbestämmelser

Skydd av kulturvärden, rivningsförbud och bevarandekrav

I en detaljplan kan kommunen ange rivningsförbud och skyddsbestämmelser för byggnader som är särskilt värdefulla ur historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt och konstnärligt hänseende eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär. Syftet är att säkerställa ett långsiktigt bevarande av de byggnader och bebyggelsemiljöer som omfattas av skyddsbestämmelse och rivningsförbud. Byggnader som omfattas av skyddsbestämmelser i detaljplan kräver en anmälan vid underhåll av byggnaden.

Varsamhetskrav gäller för all bebyggelse. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Syftet med varsamhetsbestämmelser är att de i förväg klarlägger vilka

särskilda krav som kommer att ställas vid bygglovsprövningen. Varsamhetsbestämmelserna avser endast vanligt underhåll varför pågående markanvändning inte kan anses försvåras. Varsamhetsbestämmelser ger ingen rätt till ersättning.

Vilka fastigheter som omfattas av rivningsförbud (r₁) och varsamhetsbestämmelser (k) framgår av plankartan samt av fastighetskonsekvenstabellen, bilaga 1.

Ersättningsanspråk

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

EI-, 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 ledningsägars önskemål om markförläggning av ledningar. I samband med utbyggnad av 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.

Mark- och utrymmesförvärv

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

Fastigheter som berörs av allmän plats med enskilt huvudmannaskap framgår av plankarta och av fastighetskonsekvenstabellen, bilaga 1 Fastigheter som berörs av markintrång framgår av fastighetskonsekvenstabellen. För vidare information om ersättningsanspråk, se under rubriken *Ekonomiska frågor*.

Nödvändiga mark och utrymmesförvärv

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

Huvudmannens skyldigheter

Huvudmannen för allmän plats är skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till de mark- och utrymmen som är planlagda för GATA, PARK, NATUR. Inlösen av mark kan ske genom antingen förvärvandet av marken och äganderätten eller

upplåtande av gemensamhetsanläggning inom det aktuella utrymmet. Huvudman har rätt att välja på vilket sätt markåtkomsten ska ske. Om någon gemensamhetsanläggning inte kommer till stånd på initiativ av någon som ska delta i anläggningen, har markägaren rätt att begära en förrättning enligt anläggningslagen. Läs mer under rubrik *Fastighetsrättsliga frågor* samt fastighetskonsekvenstabellen, bilaga 1.

Huvudmannens rättigheter

För allmän plats med enskilt huvudmannaskap kan huvudman vända sig till lantmäteriet för bildande av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Läs mer om gemensamhetsanläggningar under avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor*.

Fastighetsrättsliga frågor

I detta kapitel redovisas de fastighetsrättsliga förutsättningarna och vad det innebär för planens genomförande.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I bilaga 1, fastighetskonsekvenstabellen, redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenserna som uppkommer för respektive fastighet inom planområdet.

Fastighetsindelningsbestämmelser

I föreslagen detaljplan införs inga fastighetsbestämmelser för att reglera hur en framtida ändamålsenlig fastighetsindelning ska se ut, då kommunen bedömt att behovet av att bestämma fastighetsindelningen inte är tillräckligt stort för att motivera en sådan reglering. Det blir därför berörda fastighetsägare som, om de så önskar, får träffa de överenskommelser som krävs för reglering av mark.

Förändrad fastighetsindelning

För att bevara områdets karaktär och för att följa översiktsplanens intention undviks avstyckning i planområdet genom att minsta fastighetsstorlek anges i plankartan för respektive användningsyta fram till plangräns. Det är heller inte lämpligt att tillskapa fler fastigheter inom planområdet på grund av områdets placering inom och intill primärt vattenskyddsområde.

Fastighetsägare kan överenskomma om fastighetsreglering (överförande av mark) mellan bostadsfastigheter för att till exempel få större fastighet eller lämpligare fastighetsgränser. Vid 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.

Marksamfälligheter

Det finns inga kända marksamfälligheter inom planområdet.

Rättigheter

Mer information om rättigheter inom planområdet återfinns i fastighetskonsekvenstabellen, bilaga 1.

Servitut

De servitut inom planområdet som är inskrivna i fastighetsregistret framgår av fastighetskonsekvenstabellen, bilaga 1. Eventuella oinskrivna servitut eller andra rättigheter inom planområdet är inte utredda.

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

I samband med utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten kan servitut med ändamålet att förse fastigheter med enskilda vatten- och spillvattenanläggningar upphävas då tillgång till vatten och spillvatten säkerställs.

Ledningsrätt

Befintliga ledningsrätter framgår av fastighetskonsekvenstabellen, bilaga 1. Kommunen avser att säkerställa rätten att bygga ut och långsiktigt underhålla ledningsnätet, för vatten och spillvatten med tillhörande anläggningar, med ledningsrätt. Kommunala vatten- och spillvattenledningar förläggs huvudsakligen inom allmän platsmark, men intilliggande mark vid sidan av vägen kan också behöva nyttjas under utbyggnadstiden samt i samband med framtida arbeten på ledningsnätet. Inom kvartersmark har mark reserverats för allmänna underjordiska ledningar (u₁). Det innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Kommunen har rätt och kommer att ansöka om ledningsrätt för de kommunala vatten- och spillvattenledningar över markreservat för underjordiska ledningar.

Inom detaljplanen planläggs även E-områden för tekniska anläggningar. Läs mer under *Område för tekniska anläggningar*.

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 bildandet av ledningsrätt eller upprättande av avtal för att säkerställa rättigheter till ledningar. Övriga ledningshavare inom planområdet svarar själva för att trygga åtkomsten till sitt ledningsnät genom avtal eller ledningsrätt.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. 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). Gemensamhetsanläggning kan även inrättas på annan plats om Lantmäteriet vid prövning bedömer det lämpligt. Inom planområdet finns fem befintliga gemensamhetsanläggningar.

Vallbo ga:2 med ändamålet avloppsanläggning, spillvatten från bad, disk och tvätt. Gemensamhetsanläggningen belastar Vallbo 1:1 och Vallbo 1:9 och förvaltas genom delägarförvaltning. Deltagande fastigheter är enligt anläggningsbeslut Vallbo 1:8, Vallbo 1:9 och Vallbo 1:10.

Vallbo ga:3 med ändamålet avloppsanläggning för bad, disk och tvättvatten. Gemensamhetsanläggningen belastar Vallbo 1:12 och förvaltas genom delägarförvaltning. Deltagande fastigheter är enligt anläggningsbeslut Vallbo 1:11 och Vallbo 1:12.

Vallbo ga:4 med ändamålet utfartsväg. Gemensamhetsanläggningen belastar Vallbo 1:1 och Vallbo 3:1 och förvaltas genom delägarförvaltning. Deltagande fastigheter är enligt anläggningsbeslut Vallbo 1:8, Vallbo 1:9, Vallbo 1:10, Vallbo 1:11, Vallbo 1:12 och Vallbo 1:13.

Vallbo ga:5 med ändamålet vattenanläggning, brunn, pump, pumphus och vattenledningar. Gemensamhetsanläggningen belastar Vallbo 1:9, Vallbo 1:10, Vallbo 1:11, Vallbo 1:12 och Vallbo 1:14 och förvaltas genom delägarförvaltning. Deltagande fastigheter är enligt anläggningsbeslut Vallbo 1:8, Vallbo 1:9, Vallbo 1:10, Vallbo 1:11, Vallbo 1:12 och Vallbo 1:13.

Fågelvik ga:2 med ändamålet väg, brunn, pumphus, vattenledningar, reklamskylt, plank och grönområde. Gemensamhetsanläggningen belastar Fågelvik 1:274, Fågelvik 1:302, Fågelvik 1:303, Fågelvik 1:304, Fågelvik 1:305, Fågelvik 1:306, Fågelvik 1:307, Fågelvik 1:308, Fågelvik 1:309, Fågelvik 1:310 och Fågelvik 1:5 och förvaltas av Återvalls industriområdes sällfällighetsförening. Deltagande fastigheter är enligt anläggningsbeslut Fågelvik 1:302, Fågelvik 1:303, Fågelvik 1:304, Fågelvik 1:305, Fågelvik 1:306, Fågelvik 1:307, Fågelvik 1:308, Fågelvik 1:309, Fågelvik 1:310 samt Fågelvik 1:629, Fågelvik 1:337, Fågelvik 1:655 och Fågelvik 1:656 enligt fastighetsbildningsbeslut.

Gemensamhetsanläggningarna Vallbo ga:2, ga:3 och ga:5 kan avvecklas i samband med att deltagande fastigheterna ansluts till kommunalt vatten och spillvatten. Läs mer om konsekvenserna för respektive gemensamhetsanläggning i fastighetskonsekvenstabellen, bilaga 1.

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

Albert Zetterbergs väg

Albert Zetterbergs väg förvaltas idag av fastighetsägare. Ny gemensamhetsanläggning föreslås bildas för att innefatta mark planlagd som GATA.

Edlas väg

Edlas väg förvaltas av fastighetsägare. Ny gemensamhetsanläggning föreslås bildas för att omfatta mark planlagd som GATA.

Mark planlagd som natur eller park samt dike

I samband med att gemensamhetsanläggningar inrättas för vägområdena inom Återvall norra kan även den mark som

planlagts som natur respektive park samt diken upplåtas till gemensam förvaltning. Natur- respektive parkområden och diken utgör ett behov för flera fastigheter gemensamt och kan utgöra en eller flera egna gemensamhetsanläggningar eller ingå i tidigare föreslagna gemensamhetsanläggningar.

Dikningsföretag/Markavvattningsföretag

Inom planområdet finns inget befintligt dikningsföretag. Utanför planområdet, ungefär 200 meter nedströms utmed Återvallsbäcken, återfinns ett aktivt markavvattningsföretag, Säby säteri. Kommunen bedömer att detaljplanen ej påverkar dikningsföretaget negativt, inga åtgärder bedöms därför behöva vidtas.

Område för tekniska anläggningar

Fastigheter som omfattas av område för tekniska anläggningar (E₁) kan upplåta mark för respektive ändamål. De fastigheter som omfattas av E-område framgår av plankartan och fastighetskonsekvenstabellen, bilaga 1.

Ekonomiska frågor

Finansiering

Detaljplan

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

Allmän plats

Allmän plats, enskilt huvudmannaskap

Kostnaden för anläggande, drift och underhåll av allmän plats bekostas av fastighetsägare enligt Lantmäteriets anläggningsbeslut.

Kvartersmark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder, drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare.

Statlig infrastruktur

Inom planområdet finns ingen statlig infrastruktur.

Vatten och spillvatten

En del av fastigheterna inom planområdet kommer att få en LTA-anslutning (Lätt Trycksatt Avlopp). Övriga fastigheter ansluts till ett självfallssystem. Läs mer om vad det innebär under avsnittet *Övriga tekniska frågor*.

Kommunen bekostar anläggande, drift och underhåll av vatten- och

spillvattenledningar inom allmän platsmark och u-områden. Respektive fastighetsägare bekostar anläggande, drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar inom kvartersmark. Därutöver tillkommer en anslutningsavgift, se ytterligare information under rubriken *Avgifter*.

Dagvatten

Dagvatten ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet. Inom allmän platsmark bekostar respektive huvudman anläggande, drift och underhåll av dagvattensystem för avledande och hantering av dagvatten från den allmänna platsen. Inom kvartersmark bekostar respektive fastighetsägare anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar inom den egna fastigheten.

Elförsörjning, telenät, fibernät

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

Avgifter

De taxor som gäller varje år finns tillgängliga på kommunens webbplats.

Anslutningsavgift för vatten och spillvatten

Kommunen tar ut en anläggningsavgift av 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 avloppsanläggning. 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.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnader i samband med förrättning hos Lantmäteriet betalas av den eller de fastighetsägare som förrättningen berör och enligt Lantmäteriets taxa för handläggande. Vid en anläggningsförrättning fördelas förrättningskostnaderna mellan de fastigheter som ska delta efter vad som är skäligt eller efter överenskommelse.

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

Bygglövsavgift

Bygglövsavgiften betalas av respektive fastighetsägare vid ansökan om bygglov för att utnyttja den byggrätt som medges i detaljplanen.

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 detaljplan tas ut av fastighetsägare inom planområdet efter beviljat bygglov. Grunderna för hur planavgiften ska beräknas och i vilka fall planavgift ska tas ut anges i taxa som beslutas av kommunfullmäktige.

Avgift för miljötillsyn

Kommunen tar ut avgifter för anmälan och ansökan enligt miljöbalken.

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.

Rättigheter

Frågan om ersättning för upplåtelse av mark till gemensamhetsanläggning, servitut och ledningsrätt hanteras i Lantmäteriets respektive beslut utifrån utförd värdering. Berörda sakägare kan också, i vissa fall komma överens om ersättning som läggs till grund för Lantmäteriets beslut. Ersättning vid ändring/upphörande av servitut eller annan 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.

Skydd av kulturvärden och rivningsförbud

Enligt plan- och bygglagen ska ersättning utgå 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. Ersättning kan också utgå om de skyddsbestämmelser som införs innebär att den pågående användningen av fastigheten avsevärt försvåras. Det kan aktualiseras till exempel om underhållskostnaderna blir höga på grund av att särskilda krav har ställts vad gäller tekniskt

utförande och särskilda material. 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 länsmuseum tagit fram kan ersättning aktualiseras om underhållskostnaderna blir så höga att byggnadens marknadsvärde sjunker med mer än 5-10 procent på grund av skyddsbestämmelser eller mer än 20 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 skyddsbestämmelser eller 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.

Övriga tekniska frågor

För vidare information om tekniska frågor, se rubrik Teknisk försörjning under kapitlet *Förutsättningar och förändringar*.

Tekniska åtgärder

Behov av ytterligare tekniska utredningar

Inom områden med förorenad mark kan ytterligare markundersökningar behöva utföras innan bygglov beviljas.

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.

Park och natur

För drift och underhåll av park- och naturområden med enskilt huvudmannaskap inom detaljplanen kan en skötselplan upprättas. Ansvaret för upprättandet av en skötselplan åligger huvudmannen.

Dagvatten

I dagvattenutredningen upprättad av Ramboll (2021) redovisas kritiska punkter i området och förslag på åtgärder för att hantera dagvattenflöden. Åtgärder för dagvattenhanteringen ska genomföras med hänsyn till grundvattnet och de föreskrifter som finns inom vattenskyddsområdet.

Vatten och spillvatten

En del fastigheter inom planområdet kommer att få en LTA-anlutning (Lätt Trycksatt Avlopp). Vid en LTA-anlutning 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 utbyten och reparationer orsakat av normalt slitage.

Övriga fastigheter inom planområdet kommer anslutas till ett självfallssystem. Topografien kan innebära att fastighetsägaren behöver installera en pump för att leda spillvatten till kommunens ledningar. Fastighetsägaren anlägger och bekostar eventuella pumpar inom områden med självfallssystem.

El-, tele- och fibernät

För anlutning 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

Johanna Jukala, projektledare
Charlotte Rydahl, planarkitekt
Rasmus Näsman, exploateringsingenjör
Olof Eriksson, tidigare exploateringsingenjör
Marianne Haage, kommunekolog
Rasmus Norling, kommunantikvarie
Ann-Sofie Jalvén, landskapsarkitekt
Eleonore Lövgren, dagvatteningenjör
Alexandre Gomes, VA-ingenjör
Tomas Helenius, VA-ingenjör

Värmdö 2023-02-10
Samhällsbyggnadskontoret

Raad Alwajid
Planchef

Johanna Jukala / Charlotte Rydahl
Projektledare/Planarkitekt