DETALJPLAN FÖR

PFO I5 Återvall södra

VÄRMDÖ KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

VÄRMDÖ KOMMUN

Samrådsredogörelse

Detaljplan för PFO I5 Värmdö kommun

Samråd av detaljplan för Detaljplan för PFO I5, Värmdö kommun
har skett från 2022-06-13 till 2022-08-01. Information om samråd skickades ut enligt sändlista. Under samrådet fanns möjlighet att lämna synpunkter skriftligen. Vidare hölls samrådsmöte i Värmdösalen i kommunhuset 2022-06-21. Planförslaget och alla bilagda handlingarna fanns att ta del av på servicecenter på Skogsbovägen 9–11 och på kommunens hemsida.

Under samrådet inkom 28 yttranden, varav en fastighet lämnade två yttranden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret. Alla som lämnat synpunkter har bedömts vara berörda sakägare.

Samrådsredogörelsen är uppdelad i fyra delar:
Del A. Sammanfattning av inkomna frågor av allmänt intresse samt avdelningens kommentarer
Del B. Ändringar mellan samråd och granskning
Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer
Del D. Sakägare, berörda och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Bilagor:
Bilaga 1 är en karta som redovisar de fastigheter som inkommit med synpunkter under samrådet.

Yttranden har lämnats av

	Namn	Fastighetsbeteckning	Datum
	Myndigheter		
1	Länsstyrelsen		2022-09-06
2	Lantmäteriet		2022-06-16 2022-06-17
3	Trafikverket		2022-08-19
4	Bygg- och miljöavdelningen, Värmdö kommun		2022-09-26
5	Storstockholms brandförsvar SSBF		2022-07-08
6	Skogsstyrelsen		2022-06-23
7	Havs- och vattenmyndigheten		2022-06-20
	Företag		
8	Vattenfall Eldistribution AB		2022-07-07
9	Skanova		2022-07-14
	Föreningar		
10	Friluftsfrämjandet		2022-07-08
11	Brunns Fastighetsägarförening UPA	Brunn 2:1	2022-06-22
	Sakägare		
12	Fastighetsägare	Säby 1:26	2022-07-30
13	Fastighetsägare	Säby 1:31	2022-06-29
14	Fastighetsägare	Säby 1:43	2022-07-11

15	Fastighetsägare	Säby 1:85	2022-07-24
16	Fastighetsägare	Säby 1:93	2022-07-11
17	Fastighetsägare	Säby 1:124, 1:320, 1:26	2022-08-01
18	Fastighetsägare	Säby 1:129, 2 yttranden	2022-07-24
19	Fastighetsägare	Säby 1:131	2022-06-28
20	Fastighetsägare	Säby 1:137	2022-06-15
21	Fastighetsägare	Säby 1:139	2022-06-29
22	Fastighetsägare	Säby 1:141	2022-07-27
23	Fastighetsägare	Säby 1:144	2022-08-14
24	Fastighetsägare	Säby 1:146	2022-08-02
25	Fastighetsägare	Säby 1:152	2022-07-30
26	Fastighetsägare	Säby 1:290	2022-07-16
27	Fastighetsägare	Säby 1:307	2022-07-17

Del A. Sammanfattning av inkomna frågor av allmänt intresse samt avdelningens kommentarer

Nedan redovisas frågor som tagits upp i flera yttranden samt sådana frågor som kan antas vara av stort allmänt intresse.

Vattenskydd

Yttrande:

a) Länsstyrelsen framhåller i sitt yttrande att kommunen behöver försäkra att andelen hårdgjord yta inte ökar i planområdet i enlighet med dagvattenutredningens rekommendation.
b) Hur planförslaget förhåller sig till Vattenskyddsföreskrifterna bör enligt länsstyrelsen redovisas i planbeskrivningen.

Förvaltningens kommentar:

a) Detaljplanen medger i princip inga nya avstyckningar utan bekräftar befintlig bebyggelsestruktur. För områden inom vattenskyddsområdet begränsas byggrätterna till att omfatta bekräftelse av befintliga huvudbyggnader med möjlighet till mindre tillbyggnad. Planläggningen tar ett helhetsgrepp på bebyggelseutvecklingen och begränsar utökad byggnation.

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

Tabell 1. Hårdgjord yta i form av byggnadsarea inom planområdets bostadsfastigheter, befintlig situation och situation efter detaljplanensförslag

Tabellen visar hur planområdets totala byggnadsarea, BYA, påverkas av detaljplanen. Den totala byggrätt som detaljplanen tillåter innebär en minskning av den totala byggnadsarean med 1,54 procent jämfört med dagens situation.

Anledningen till att resultatet inte visar på större hårdgjord yta är att detaljplanen ej bekräftar befintlig byggnadsarea för komplementbyggnader som överstiger de generella riktlinjerna för byggrätter som bestämts i detaljplanen.

b) Restriktioner enligt Vattenskyddsföreskrifterna finns nu med som en upplysningsruta i detaljplanekartan samt redovisas i planbeskrivningen.

Strandskydd

Yttrande:
Länsstyrelsen bedömer utifrån nuvarande underlag att delar av områden inom vissa fastigheter där strandskyddet upphävts enligt samrådsförslaget är av naturmarkskaraktär och inte kan anses vara ianspråkstagna på ett sätt så att de saknar betydelse för strandskyddets syften. Kommunen behöver därför förtydliga på vilket sätt områdena är ianspråkstagna i enlighet med 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken (MB) eller redogöra för vilka andra särskilda skäl som finns för att kunna upphäva strandskyddet. Alternativt behöver kommunen revidera avgränsningen för inom vilka områden som strandskyddet föreslås att upphävas.

Förvaltningens kommentar:
De särskilda skälen att upphäva strandskydd har setts över av förvaltningen och justering av områden för upphävande av strandskydd har gjorts på samtliga §fastigheter längs med Återvalls träsk. Utgångspunkten för att upphäva strandskyddet har varit huvudbyggnader som tydligt genererar hemfridszoner. Komplementbyggnader genererar inte en hemfridszon. I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Strandskyddet bör aldrig upphävas i större omfattning än vad som behövs för att genomföra planen. Strandskyddet kan inte upphävas inom ett område som behövs för att mellan strandlinjen och bebyggelsen säkerställa fri passage för allmänheten och för att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv. Detta gäller inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion, till exempel en anläggning som kräver direkt koppling till vattnet. Det är framför allt förfarandet för upphävandet av strandskydd som regleras i plan- och bygglagen, PBL. Bestämmelser om vilka krav som ska vara uppfyllda för att strandskyddet ska kunna upphävas finns i miljöbalkens sjunde kapitel och i plan- och bygglagens fjärde kapitel.

Geoteknik

Yttrande:
Länsstyrelsen anser att stabiliteten för vägarna inom planområdet och risken för

erosion ska utredas inom detaljplanearbetet. Kommunen behöver även bedöma om eventuella översvämningar kan påverka stabiliteten.

Förvaltningens kommentar:
För att utreda om föreslagen detaljplan är lämplig ur ett geotekniskt perspektiv med hänsyn till risk för ras, skred och erosion har en kompletterande utredning tagits fram av Tyréns, Teknisk PM Geoteknik, 2023. Enligt den geotekniska utredningen finns inom planområdet ingen risk kopplat till skred. Hänsyn bör dock tas till erosion längs med Återvallsbäcken som rinner från Återvallsträsk (själva Återvallsbäcken ligger utanför planområdet). För att säkerhetsställa att ingen ökad belastning i form av nya byggnader uppförs inom 6 meter från dikeskrönet i de norra delarna av Återvallsbäcken införs en planbestämmelse om prickmark vilket innebär att marken där inte får bebyggas. För övriga delar av planområdet så anses det inte erfordras någon särskild planbestämmelse med hänsyn till de geotekniska förhållandena inom planområdet. Marken bedöms som lämplig för planerade byggrätter med avseende på geotekniska säkerhetsfrågor.

Artsskydd

Yttrande:

Länsstyrelsen påpekar att det inom och i närhet till planområdet enligt genomförda naturvärdesinventeringar och inrapporteringar i artportalen finns förekomst av fåglar och fladdermöss. För att klargöra vilka arter som förekommer inom området, samt hur arterna nyttjar området, behöver kommunen göra en specifik fågel- och fladdermusinventering under lämplig tidpunkt på året. Därefter ska planbeskrivningen kompletteras med en bedömning av hur varje art kommer att påverkas vid ett genomförande av detaljplanen, samt vilka försiktighets- och skyddsåtgärder som behöver vidtas för att undvika att förbuden i artskyddsförordningen (2007:845) utlöses.

Förvaltningens kommentar:

Värmdö kommun har haft en dialog med länsstyrelsen på planstödsmöte 2022-11-30 som resulterade i att kommunen tog fram ett PM om artskydd för att tydligare visa påverkansrisk och vilka skyddsåtgärder som vidtas för att detaljplanen inte ska ha någon påverkan på artskyddet. Föreslagna skyddsåtgärder har stämts av med Länsstyrelsen.

Översvämning

Yttrande:
Bygg- miljö- och hälsoskyddsförvaltningen påpekar att det inte framgår vad lägsta grundläggningsnivå är i planförslaget.

Förvaltningens kommentar:

Återvallsträsket regleras med dämme (skibord) på +18,3 meter (RH2000). Vid högvatten påbörjas avtappning av sjön vid denna nivå. Efter dämmet avleds vattnet i krondike, vidare i kulvert under Eknäsvägen och sedan i Återvallsbäcken. Med hänsyn till att flödet i dike och kulvert skulle kunna påverkas av erosion vid höga flöden har en säkerhetsmarginal använts för att ta höjd för att bebyggelse inte ska påverkas negativt av Återvallsträskets högvatten. Som lägsta grundläggningsnivå har +19,3 meter (RH2000) valts. Det är en meters marginal från det dämme som reglerar Återvallträskets utlopp vilket bedöms som en säker nivå för högvatten. Återvalls träsk ligger på + 18 meter (RH2000).

Planbestämmelse har införts som anger att ”*Ny-, till- eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämmande vatten upp till nivån +19,3 meter över nollplanet (RH2000)”.*

Områden med översvämningsrisk är prickmarkerade samt har en planbestämmelse om att markens höjd inte får ändras.

Avstyckning av fastighet

Yttrande:
Flera fastighetsägare har uttryckt ett önskemål om att kunna stycka sina fastigheter.

Förvaltningens kommentar:
I beslut om start-PM för Återvall södra anges bland annat att översiktsplanen ska följas och att förtätning genom avstyckning ska undvikas. Kommunstyrelsens planutskott har därutöver beslutat (2021-01-18) att anta riktlinjer för planläggning av prioriterade förändringsområden i ärende med diarienummer 2019KS/0128. I dessa står bland annat att fastighetsstrukturen ska bevaras och bestämmelser anpassas till befintliga arealer. Uppdrag i Start-PM och översiktsplanens intentioner är tydliga med att förtätning genom avstyckning ska undvikas.

Ytterligare en anledning till att avstyckning bedöms olämpligt är att planområdet ligger inom skyddszon för Ingarö Brunn vattentäkt. Vid styckning tillkommer nya byggnader vilket innebär att den hårdgjorda ytan bedöms öka. Detaljplanen medger därför generellt inte delning av fastigheter i primärt och sekundärt vattenskyddsområde.

Byggnadsarea

Yttrande:
Synpunkter har framförts från fastighetsägare om att man vill ha utökad byggrätt i enligt med PFOs riktlinjer.

Förvaltningens kommentar:
Då planområdet ligger inom skyddszon för Ingarö Brunn och täkten är en oersättlig resurs för kommunen och en högt prioriterad reserv för hela länet så har anpassning av byggrätter behövt göras för att uppnå syftet att skydda grundvattentäkten inför framtiden. Detta innebär att avsteg från PFO-riktlinjer har gjorts. Byggrätterna är satta utifrån syftet att minimera negativ påverkan och behålla infiltrationsytor för dagvatten och en låg föroreningsbelastning. För att uppnå detta är det väsentligt att behålla områdets karaktär med småskalig bebyggelse och låg hårdgöringsgrad, i enlighet med rekommendationerna i dagvattenutredningen. Inom den primära vattenskyddszonen gäller generellt en byggnadsarea och en bruttoarea om 140 kvadratmeter för friliggande enbostadshus och en bruttoarea och byggnadsarea om 40 kvadratmeter för komplementbyggnader. För fastigheter som ligger inom sekundärt vattenskyddsområde gäller generellt en byggnadsarea, BYA, om 160 kvadratmeter och en bruttoarea, BTA, om 240 kvadratmeter för friliggande enbostadshus och en BYA/BTA om 60 kvadratmeter för komplementbyggnader. Undantag förekommer bland annat för att bekräfta befintliga friliggande enbostadshus som har bygglov eller för att motverka att mer än 15 procent av bostadsfastigheter hårdgörs. För två mindre fastigheter nära strandlinjen gäller en mindre byggnadsarea, 120 kvadratmeter BYA/BTA respektive 100 kvadratmeter BYA/BTA.

Hemfridszon

Yttrande:
Fastighetsägare har synpunkter på att hemfridszon ska undantas från strandskydd.

Kommentar:
Utgångspunkten i detaljplanen vad gäller upphävande av strandskyddet är att upphäva det för huvudbyggnader samt ett begränsat område närmast huvudbyggnaden. De särskilda skälen att upphäva strandskydd har setts över inför granskning och justering av områden för upphävande av strandskydd har gjorts på samtliga fastigheter längs med Återvallsträsket, så att de områden som inte är ianspråktagna av huvudbyggnader ligger kvar inom strandskyddat område. Eventuell restriktivitet vid upphävandet av strandskyddet är för att säkerställa att detaljplanen är förenlig med strandskyddets syften. Skulle strandskyddet upphävas i större utsträckning finns en risk att nya byggnader och anläggningar uppförs, eller ersätter befintliga, på platser som tidigare varit

allemansrättslig tillgängliga eller betydelsefulla för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Hur mycket strandskydd som upphävs varierar från fastighet till fastighet då bedömningar har gjorts i de enskilda fallen. Utgångspunkten har varit hemfridszonen för huvudbyggnad på respektive fastighet men i vissa fall är den upphävda ytan mindre än så. Strandskyddet syftar till att långsiktigt 1) trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och 2) bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Upphävande av strandskydd får inte medföra en privatisering av allemansrättsliga områden och/eller väsentligt förändra livsvillkoren för växt- och djurarter, 7 kap. 15 § miljöbalken. Förbuden gäller oavsett om en fastighet omfattas av hemfridszoner eller om marken på annat sätt lagligen tagits i anspråk som tomt. Om strandskyddet skulle upphävas för all mark som ianspråktagits som tomt eller omfattas av hemfridszoner skulle åtgärder som i dagsläget är förbjudna enligt 7 kap 15 § MB kunna uppföras i yttersta gränsen av dessa områden utan prövning. Det i sin tur skulle kunna leda till en okontrollerad utvidgning av hemfridszonen och tomten utanför tidigare ianspråktagna områden. Något som inte skulle vara förenligt med strandskyddets syften och något som hade kunnat förhindras eller regleras i dagsläget med rådande strandskydd. Av den anledningen har upphävandet av strandskyddet begränsats på flertalet fastigheter. För strandskyddat område finns möjlighet ansöka om strandskyddsdispens även efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Kulturmiljö
Yttrande:
Flera fastighetsägare anser att deras byggnader inte ska kulturklassas och/eller förses med rivningsförbud.

Kommentar:
Kulturmiljön är ett viktigt allmänintresse och kommunerna har ett stort ansvar för att skydda kulturmiljön. Vid planläggning framgår tydligt att stor hänsyn ska tas till en plats kulturvärden när val av åtgärd och utformning regleras. I kulturmiljöutredningen för detaljplanen (Tyréns 2021, reviderad 2023) konstateras att den äldre bebyggelsen i Återvall södra är från början av 1900-talet och tillhör ett av kommunens äldsta fritidshusområden. Även sett till länsnivå är Återvall södras fritidshusområde unikt. Det är en typ av område som börjar bli ovanlig. Fritidshusområdet utgör exempel på hur välfärdssamhällets framväxt under 1900-talet gav utrymme för ett friluftsliv. Om en miljö omfattas som särskilt värdefull bebyggelse ska den skyddas vid planläggning, vilket framgår av plan- och bygglagen (2 kap. § 6 PBL). Den kulturhistoriskt värdefulla miljön sammanfaller i stort med den primära skyddszonen för Ingarö vattentäkt, Brunn. Det kulturhistoriskt värdefulla området har planlagts med skyddsbestämmelse q – område med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse enligt PBL 8 kap 13 §.

Byggnader som är grön- eller gulklassade har bedömts ha stor betydelse för befintlig kulturmiljö.

Inför granskning har förslaget omarbetats och skyddsbestämmelserna för enskilda fastigheter har tagits bort och ersatts med varsamhetsbestämmelser, k. Anledningen till att skyddsbestämmelser tagits bort är att de skulle kunna utlösa ersättningskrav. Då varsamhetsbestämmelserna enbart utgör en precisering av de generella varsamhetskraven som gäller enligt plan- och bygglagen så kan varsamhetsbestämmelserna inte utlösa någon rätt till ersättning. I de flesta fall kan reglering med varsamhetsbestämmelser vara tillräcklig för att säkerställa värdena hos en kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

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. Rivningsförbud - r, gäller generellt för grönklassade byggnader. Det krävs rivningslov för att riva byggnader inom detaljplan. Kommunen kan neka rivningslov för att riva en byggnad som bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Genom att införa rivningsförbud i detaljplanen blir detaljplanen extra tydlig. Med en planbestämmelse om rivningsförbud har frågan om byggnaden får rivas avgjorts på förhand. Om kommunen använt sig av en bestämmelse om rivningsförbud kan den som äger fastigheten som berörs ha rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Begränsning i möjlighet att avverka träd

Yttrande:
Synpunkter har framförts om att antalet utpekade träd som kräver marklov bör reduceras till dom som mer uppenbart är skyddsvärda.

Kommentar:
Planförslaget har försetts med planbestämmelser för att bibehålla grönstrukturer i området och för att säkerställa värdefull kultur- och naturmiljö, samt värna om artskyddade och rödlistade djur och växter. Naturmiljöernas värden är starkt kopplade till gamla träd och hålträd som i sin tur är avgörande för flera av de skyddade och rödlistade arterna. Negativ påverkan får inte ske på skyddade arter annars kan planens genomförande förbjudas. Vissa träd är så värdefulla att samråd krävs med länsstyrelsen om risk för negativ påverkan finns. För att skydda

naturmiljöer, inklusive träd och skyddade och rödlistade arter skyddas träd i plankartan med planbestämmelser på både kvartersmark och allmän platsmark vilket inkluderar prickmark (enbart kvartersmark), mark utpekad som NATUR och PARK, bestämmelser som skyddar träd, och bestämmelse om att markens höjd inte får ändras. Med anledning av att planområdet sedan lång tid består av naturtomter så finns höga naturvärden och gamla träd och hålträd även på kvartersmark. Vilka träd som skyddas har bedömts av sakkunniga i ekologi. Vad som gör ett träd skyddsvärt kan variera och det är inte alltid uppenbart för ej sakkunniga vilka karaktärer som avgör det. En gammal tall kan till exempel vara väldigt klen beroende på var den har växt. I många fall är det också viktigt att skydda hela skogsmiljöer för att värdena och arterna inte ska gå förlorade.

Del B. Ändringar sedan samråd

Nedan listas ändringar gjorda i planhandlingarna efter samråd.

Utredningar

- En naturvärdesinventering och inmätning av träd med höga naturvärden har utförts efter detaljplanens samråd ”Naturvärdesinventering inför detaljplaneläggning, Återvall södra, Värmdö, juli 2022, Greensway. Ett artskydds-PM ” Skyddade djurarter och detaljplanering för Återvall södra i Värmdö kommun, version 2, 2023-03-28, har sammanställts av kommunekolog med syftet att bedöma påverkan och föreslå skyddsåtgärder på skyddade djurarter för detaljplanen. Materialet har stämts av med Länsstyrelsen för att utröna om artskyddsfrågorna är tillräckligt hanterade i planförslaget och om separat artskyddssamråd behövs inför granskning.

- PM Trafik Återvall södra, Structor har reviderats 2023-08-25 och uppdaterats med karta och text för framkomlighet för brandbil och vändplaner samt justerad prognos av trafikflödet på Eknäsvägen.

- En kompletterande geoteknisk utredning har tagits fram för att utreda och säkerställa stabiliteten för den markanvändning som planförslaget medger. Utredningen har samordnats med tidigare framtagen geoteknikutredning och teknisk markundersökning utförd för planerad VA-utbyggnad.

- Kulturmiljöutredningen har uppdaterats och reviderats. Revideringarna (2023-09-29) omfattar: justering av omfattningen och gräns för kulturhistoriskt särskilt värdefullt område, beskrivning av fastighet som saknades, borttagning av en fastighet från det kulturhistoriskt värdefulla området, korrigering av byggnadsfakta för en fastighet, förtydligad

redovisning av klassificeringar och motivtexter, tillägg och förtydligande av planbestämmelser och lagtexter.

Plankarta, planbeskrivning

- Inom sekundär skyddszon har byggnadsarea BYA för huvudbyggnad sänkts från 180 till 160 kvadratmeter med bibehållen bruttoyta BTA om 240 kvadratmeter och byggrätt för komplementbyggnad sänkts från 80 kvadratmeter till 60 kvadratmeter byggnadsarea och bruttoarea. Förslaget innebär att befintliga komplementbyggnader utöver föreslagen byggrätt inte bekräftas i detaljplanen för framtiden, men att befintliga komplementbyggnader kan stå kvar sin livslängd ut. Förändringen har skett i samråd med huvudman för VA- och avfallsavdelningen samt Bygg- och miljökontoret.
- Byggrätter har setts över för att inte överskrida 15 procents hårdgörningsgrad för bostadsfastigheters landareal. Förtydligande text har införts om vad hårdgjord yta innebär kopplat till påverkan på skyddszon för vattentäkt. Förtydligande text och tabell har införts om påverkan på planområdets hårdgjorda yta orsakad av planförslagets utökade byggrätter.
- En generell bestämmelse över kvartersmark har införts ”Marken inom respektive fastighet får inte hårdgöras med undantag av mark som fått bygglov för bostad eller komplementbyggnad”.
- Planbestämmelse har införts på allmän plats GATA och PARK ”Infiltr1 – Markytan får inte hårdgöras”.
- Minsta fastighetsstorlek har förändrats för fastighet Säby 1:124 med anledning av att det finns två huvudbyggnader på fastigheten samt att ny fastighet inte får omfattas av strandskyddat område. För de två befintliga huvudbyggnaderna krävs en minsta fastighetsstorlek om 1 300 kvadratmeter per fastighet inom egenskapsgränsen. För den återstående delen av fastigheten, som omfattas av strandskyddsregler, gäller en minimistorlek på 16 000 kvadratmeter inom egenskapsgränsen.
- Text om primär och sekundär vattenskyddszon har förtydligats och gränslinjer för primär och sekundär skyddszon har lagts till på plankartan.
- De särskilda skälen att upphäva strandskydd har setts över och justering av områden för upphävande av strandskydd har gjorts på samtliga fastigheter längs med Återvallsträsket, så att de områden som inte är ianspråktagna av huvudbyggnader ligger kvar inom strandskyddat område. Strandskyddad mark närmast Återvallsträsket har fått planbestämmelse om prickmark eftersom denna mark inte bör bebyggas med hänsyn till växt- och djurliv, kulturmiljön och vattenskyddsområdet.
- Kulturmiljöutredningen har uppdaterats och reviderats. Revideringarna omfattar: justering av omfattningen och gräns för kulturhistoriskt särskilt värdefullt område, beskrivning av fastighet som saknades, borttagning av

en fastighet från det kulturhistoriskt värdefulla området, korrigering av byggnadsfakta för en fastighet, förtydligad redovisning av klassificeringar och motivtexter, tillägg och förtydligande av planbestämmelser och lagtexter.

- Kulturmiljöbestämmelser har setts över så att samtliga gul- och grönklassade fastigheter har fått individuella varsamhetsbestämmelser.
- Plankartan har inför granskning uppdaterats under rubriken. Ändrad lovplikt: Bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder som avses i 9 kap 4 § PBL vilket innebär att bygglov även krävs för bebyggelse inom kulturhistoriskt värdefullt område vid fasadändring, omfärgning och byte av taktäckningsmaterial.
- En naturvärdesinventering och inmätning av träd med höga naturvärden har utförts efter detaljplanens samråd ”Naturvärdesinventering inför detaljplaneläggning, Återvall södra, Värmdö, juli 2022, Greensway.
- Ett artskydds-PM ” Skyddade djurarter och detaljplanering för Återvall södra i Värmdö kommun, version 2, 2023-03-28, har efter samråd sammanställts av kommunekolog och kommunicerats med Länsstyrelsen. Med de planbestämmelser som införs, samt upplysningsruta om artskydd och hänsynstagande på plankartan och i planbeskrivningen, bedöms inte detaljplanens genomförande påverka skyddade arter negativt.
- Omfattningen av prickmark har setts över för att bevara naturmark, skydda vattentäkten samt förhindra att strandskyddets syfte motverkas. Därutöver har prickmark införts som artskyddsåtgärd.
- En kompletterande geoteknisk utredning har tagits fram för att utreda och säkerställa stabiliteten för den markanvändning som planförslaget medger. Utredningen har samordnats med tidigare framtagen geoteknikutredning och teknisk markundersökning utförd för planerad VA-utbyggnad.
- För att inte öka belastning på dikesslänter vid Återvallsbäcken och för att motverka ras och skred så har Säby 1:30 och Säby 1:130 försetts med prickmark som förhindrar nybyggnationer utmed befintligt dike.
- Översyn av framkomlighet för brandfordon har skett och samråtts med Storstockholms brandförsvar (SSBF) samt VA-avdelningen.
- Avstånd till närmaste brandpost och brandposters placering och kapacitet samt vändmöjligheter för brandbil har setts över.
- Förtydligande text har lagts in om innebörd av träd som utgör säkerhetsrisk som får fällas.
- Förtydligande text har lagts in om n-bestämmelser om skog eller trädgrupper som ska bevaras för att inte påverka skyddade arter negativt.
- Text om spannet för takvinkel har justerats. Takvinkel har justerats från mellan 20 och 38 grader till mellan 16 och 38 grader. Planbestämmelse om takvinkel har justerats så den bara gäller inom det kulturhistoriskt värdefulla området. Takvinkel justeras på plankartan med anledning av att

man vill bevara områdets karaktär. Justeringen inför granskning beror på att vissa fastigheter har befintlig takvinkel om mindre än 20 grader.

- Fastigheten Säby 1:131 har tagits bort från det kulturhistoriskt värdefulla området på grund av reviderat kulturhistoriskt underlag för bedömning.
- Plangränsen har justerats. Fastighet 1:7 som är kommunens mark med bland annat den kommunala badplatsen har tagits bort från planområdet, likaså en intilliggande del av fastighet Brunn 2:1 med parkering till badplatsen. Inför samråd föreslogs att iordningsställa en något större parkeringsyta i anslutning till badplatsen och att kommunen skulle ta över huvudmannaskapet för den planerade parkeringsplatsen på fastigheten Brunn 2:1. Fastighetsägarna till Brunn 2:1 motsatte sig förslaget och ett skifte i huvudmannaskap. Brunn 2:1 ligger inom detaljplan 212 Gamla Brunnsvägen som har genomförandetid kvar fram till år 2030. Före genomförandetidens utgång får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Eftersom parkeringen bedöms som betydande för vidare utveckling av den kommunala badplatsen lyfts även Säby 1:7 ut ur detaljplanen.
- I planbeskrivningens genomförandedel har det i texten under rubrik ”Ekonomiska frågor och ersättning” tydliggjorts kring aktuella ersättningar för fastighetsägare.
- Fastighetskonsekvenstabellen har kompletterats med uppgifter om befintliga rättigheters påverkan.
- Genomförandetiden har justerats så den stämmer överens mellan plankarta och planbeskrivningen.
- Texten om rätten till förvärv av mark (äganderätt) för enskild huvudman vid allmän plats har uttryckts tydligare under Huvudmannens rättigheter.
- Användningsbestämmelser GATA har lagts till på plankarta del 1 för Karbyvägen.
- Översyn av u-områden har skett i samråd med VA-avdelningen. Där gaturummet inte är sex meter brett har u-områden avsatts i plankartan för att möjliggöra utbyggnad av allmänna vatten- och avloppsledningar.
- Fastigheten Säby 1:137 har kompletterats med planbestämmelse om högsta nockhöjd om 9,5 meter för huvudbyggnad samt om högsta nockhöjd för komplementbyggnad om 4 meter.
- Kryssmark och prickmark har lagts till utmed Eknäsvägen som möjliggör uppförande av bullervall och bullerplank för fastigheterna närmast Eknäsvägen.
- Säby 1:26 – en bedömning har gjorts ihop med kommunens bygg- och miljökontor om att ge en begränsad byggrätt för huvudbyggnaden. Stugan har varit i bruk som bostad med kök innan strandskydd infördes 1975. Plankartan har därför justerats så att en del av föreslagen NATUR nu utgörs av kvartersmark för bostad.

- Säby 1:307 – justering av vändzon har skett så att inget markintrång på fastigheten behövs.
- Befintlig gångväg mellan fastigheterna 1:139, 1:301 och 1:140 har bekräftats som stig i naturmark och illustreras i plankartan.
- Plankartan har kompletterats med befintliga bryggor som har mätts in i grundkartan.
- Planbestämmelse har införts som anger att ny-, till- eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämmande vatten upp till nivån +19,3 meter över nollplanet (RH2000).

Del C. Inkomna yttranden samt avdelningens kommentarer

Nedan presenteras en sammanfattning i punktform av inkomna yttranden. Alla yttranden finns att ta del av i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

Yttrande		Kommentar
1. Länsstyrelsen		
Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL		
a)	*Miljökvalitetsnormer för vatten/ Vattenskyddsområde* Dagvatten från området renas idag lokalt på sin väg mot recipienten över naturmark vilket också kommer att vara fallet efter genomförd plan. Inga nya reningsåtgärder kommer att genomföras. Kommunen har infört en planbestämmelse om maximal andel hårdgjord yta på 15% för varje bostadsfastighets landareal. För att bibehålla den naturliga vattenbalansen i området rekommenderar dagvattenutredningen (Ramböll 2021-04-01) att andelen hårdgjord yta inte ökar jämfört med den befintliga situationen. I det fortsatta planarbetet behöver det förtydligas hur kommunen kan försäkra att andelen hårdgjord yta inte ökar i enlighet med dagvattenutredningens rekommendation. Beskrivningen av miljöproblemet i Återvallsträsk och miljökvalitetsnormen i Tranaröfjärden är inte korrekta. VISS har nyligen uppdaterats. Från och med den 22 december 2021 gäller nya föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster (se https://viss.lansstyrelsen.se/). En skillnad mot tidigare är att miljökvalitetsnormen nu kan skilja sig åt mellan olika kvalitetsfaktorer och påverkanstryck för	*Miljökvalitetsnormer för vatten/ Vattenskyddsområde* Miljökvalitetsnormerna har uppdaterats och en mer utförlig bedömning av påverkan på möjligheten att följa miljökvalitetsnormer har lagts till. En reglering av hårdgjord byggnadsarea på maximalt 15 procent av bostadsfastighets landareal vid framtagande av byggrätter förhindrar att den totala hårdgörningen i området ökar. *Yt- och grundvatten* Planområdet har två ytvattenrecipienter: Återvallsträsket och Tranaröfjärden. Delar av området avvattnas via dikessystem direkt norrut mot Tranaröfjärden, medan övriga delar avleds mot Återvallsträsket. *Vattenskyddsområde* För gällande skyddsföreskrifter finns undantag där bestämmelser i detaljplan ska följas. Detta gäller etablering av ny industriell verksamhet enligt 8 § och uppförande av nya byggnader enligt 4 §. Inom planen medges ingen industriell verksamhet och därmed påverkas inte skyddsföreskrifterna. Vad gäller bebyggelse medger planen i princip inga nya avstyckningar utan bekräftar befintlig bebyggelsestruktur samt reglerar byggrätten. För områden inom det primära

	samma vattenförekomst. Kommunen behöver visa hur planen påverkar möjligheten att följa samtliga miljökvalitetsnormer för berörda vattenförekomster.	vattenskyddsområdet begränsas byggrätterna till att omfatta bekräftelse av befintliga byggnader med möjlighet till mindre tillbyggnader. För områden inom sekundära vattenskyddsområdet medges generellt något större byggrätt. Då området i nuläget inte är detaljplanelagt har tillstånd för en- och tvåbostadshus kunnat ges utan att ta hänsyn till området i helhet. Planläggningen tar ett helhetsgrepp på bebyggelseutvecklingen och begränsar utökad byggnation. Inom Återvallsträsket finns ett antal små bryggor i anslutning till befintliga fastigheter. Befintliga lovligt uppförda bryggor får finnas, men ej återuppföras, breddas eller förlängas utan strandskyddsdispens. Det är även förbjudet att bygga nya bryggor om det avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Nya bryggor ska inte tillkomma med hänsyn till att Återvallsträsket ligger inom primärt vattenskyddsområde. För åtgärder som till exempel träspänger, bryggor och dylika anläggningar inom vattenområden med strandskydd krävs strandsskyddsdispens. Strandskyddsdispens prövas av Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun. För bryggor krävs även tillstånd/dispens från vattenskyddsföreskrifterna. Inom primärt vattenskyddsområde ska nya bryggor inte uppföras och ytterligare bryggor utöver befintliga medges inte i detaljplanen. Tillkommande bryggor är även olämpligt även med hänsyn till artskyddet. I skyddsföreskrifter i 9 § beskrivs att sprängning, schaktning och markarbeten kräver tillstånd. I planen har det reglerats att nya källare inte får utföras. Detta för att förhindra djupa schaktning, sprängning och markarbeten som kan påverka grundvattentäkten negativt. Anslutning av fastigheterna till kommunala vatten- och spillvattenledningar ger också positiva effekter på miljön jämfört med dagens situation med enskilda vatten- och avloppslösningar. Sammantaget bedöms planläggning av området betyda att nuvarande grundvattenskydd behålls.

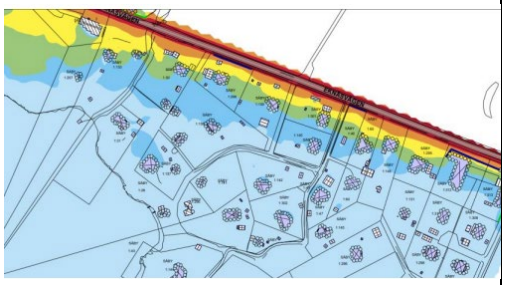
b)	*Strandskydd* Länsstyrelsen ifrågasätter om det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet inom delar av fastigheterna Säby 1:85, Säby 1:129, Säby 1:93, Säby 1:124, Säby 1:144 och Kulla 3:1. Länsstyrelsen bedömer utifrån nuvarande underlag att delar av områden av naturmarkskaraktär inom dessa fastigheter inte kan anses vara ianspråkstagna på ett sätt så att de saknar betydelse för strandskyddets syften. Kommunen behöver därför förtydliga på vilket sätt områdena är ianspråkstagna i enlighet med 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken (MB) eller redogöra för vilka andra särskilda skäl som finns för att kunna upphäva strandskyddet. Alternativt behöver kommunen revidera avgränsningen för inom vilka områden som strandskyddet föreslås att upphävas.	*Strandskydd* Synpunkterna noteras. De särskilda skälen att upphäva strandskydd har setts över och justering av områden för upphävande av strandskydd har gjorts på samtliga fastigheter längs med Återvallsträsket. Utgångspunkten för att upphäva strandskyddet har varit huvudbyggnader som tydligt genererar hemfridszoner. I de fall där komplementbyggnader inte omfattats av upphävandet av strandskyddet har en bedömning gjorts att det inte skulle vara förenligt med strandskyddets syften.
c)	*Geotekniska risker* Inom planområdet finns strandnära aktsamhetsområden enligt SGU:s kartering över förutsättningar för skred i finkornig jordart. Det förekommer också områden med svämsediment. Kommunen har tagit fram ett Geotekniskt utlåtande (Ramböll, 2021-02-19) som generellt beskriver stabiliteten inom området. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver genomföra kompletterande geotekniska utredningar inom planprocessen som säkerställer stabiliteten för den markanvändning som planförslaget medger. Kommunen behöver tydligt motivera att marken är lämplig utifrån exempelvis laster från byggnader, vägar, trafik och planerade markhöjder i förhållande till jordens hållfasthet. Vid behov av restriktioner eller stabilitetshöjande åtgärder ska dessa framgå av planbeskrivningen och där det är möjligt även regleras på plankartan. Kommunen behöver också ta hänsyn till att de geotekniska förutsättningarna kan komma att ändras i ett framtida klimat. Av planbeskrivningen framgår det att det finns risk för bristande stabilitet för Karbyvägen. Vidare framgår det av det geotekniska utlåtandet att kommunen bör ta hänsyn till risken för erosion. Länsstyrelsen anser att stabiliteten för vägarna inom planområdet och risken för erosion ska utredas inom	*Geotekniska risker* För att utreda om föreslagen detaljplan är lämplig ur ett geotekniskt perspektiv med hänsyn till risk för ras, skred och erosion har en kompletterande utredning tagits fram av Tyréns, Teknisk PM Geoteknik, 2023. Enligt den geotekniska utredningen finns inom planområdet ingen risk kopplat till skred. Hänsyn bör dock tas till erosion längs med Återvallsbäcken som rinner från Återvallsträsk (själva Återvallsbäcken ligger utanför planområdet). För att säkerhetsställa att ingen ökad belastning i form av nya byggnader uppförs inom 6 meter från dikeskrönet i de norra delarna av Återvallsbäcken införs en planbestämmelse om prickmark vilket innebär att marken inte får bebyggas. För övriga delar av planområdet så anses det inte erfordras någon särskild planbestämmelse med hänsyn till de geotekniska förhållandena inom planområdet. Marken bedöms som lämplig för planerade byggrätter med avseende på geotekniska säkerhetsfrågor.

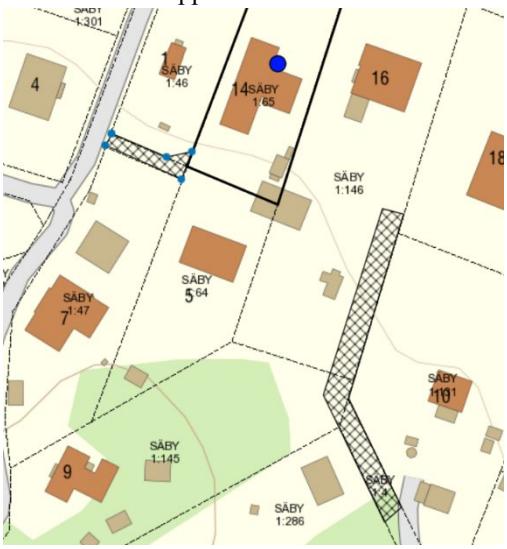
	detaljplanearbetet. Kommunen behöver även bedöma om eventuella översvämningar kan påverka stabiliteten.	
Rådgivande synpunkter		
	Strandskydd i planbeskrivningen I planbeskrivningen anges att strandskyddet är upphävt för fastigheterna närmast vattnet inom en begränsad hemfridszon eftersom området är bebyggt innan den generella strandskyddslagstiftningen trädde i kraft år 1975. Enligt Länsstyrelsens beslut den 3 juni 1999 med beteckning 18611-99-22769 framgår dock att strandskydd råder inom planområdet med ett avstånd på 100 meter på land och i vattnet, oavsett eventuella hemfridszoner. Att det förekommer bebyggelse inom det strandskyddade området med en etablerad hemfridszon som har tillkommit innan den generella strandskyddslagstiftningen trädde i kraft 1975 ändrar inte förutsättningarna. I planbeskrivningen anges även att strandskydd återinträder inom allmänna platser (NATUR), (PARK) och i öppet vattenområde (W1). Även detta är felaktigt eftersom strandskyddet inte har upphävts tidigare. Länsstyrelsen anser vidare att skrivningen gällande tomtplatsavgränsning är otydlig. Det framstår i planbeskrivningen (andra stycket på sid 14) som att strandskyddet upphävs inom ett område som i en beviljad strandskyddsdispens har beslutats ingå i en tomtplats. Länsstyrelsen föreslår att kommunen förtydligar texten så att det framgår tydligt att en tomtplatsavgränsning i samband med en strandskyddsdispens inte innebär att strandskyddet upphävs. Ett upphävande av strandskyddet sker först i samband med prövning av ny detaljplan för området. Så som plankartan nu är utformad upphävs strandskyddet för gatumark och delar av kvartersmarken. Länsstyrelsen vill understryka att plankartan behöver utformas så att upphävande av strandskydd inom bostadsfastigheter överensstämmer med vad som får ses som lagligen ianspråktagtagna tomtplatser eller de ytor som utgör hemfridszon på fastigheterna.	*Strandskydd i planbeskrivningen* *Synpunkterna noteras.* De särskilda skälen att upphäva strandskydd har setts över och justering av områden för upphävande av strandskydd har gjorts på samtliga fastigheter längs med Återvalls träsk. Utgångspunkten för att upphäva strandskyddet har varit de huvudbyggnader som tydligt genererar hemfridszoner. All mark som omfattas av hemfridszoner kommer dock inte att få strandskyddet upphävt men allt strandskydd som upphävs bedöms vara inom hemfridszoner.
b)	*Översvämningsrisk*	*Översvämningsrisk*

	I arbetet med att anpassa området för permanentboende har kommunen utrett översvämningsrisken. En teknisk anläggning planeras i anslutning till en av lågpunkterna. Denna bör anpassas för att skyddas vid händelsen av ett skyfall och nödvändiga åtgärder ska regleras på plankartan. Det finns befintliga byggnader på fastigheterna Säby 1:86 och Säby 1:4 som riskerar att översvämmas vid händelse av skyfall. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen om möjligt föreslår och implementerar åtgärder för dessa fastigheter.	Förvaltningen har tittat närmare på översvämningsutbredningen och ser att område E1 (inom vilken befintlig teknisk anläggning är belägen) ligger intill lågpunkt men klarar sig från översvämning. Som säkerhetsåtgärd har marken runt omkring prickats för att inte riskera att framtida byggnation i lågpunkt skulle ge en ökad översvämningsrisk. Inom Säby 1:86 har marken kring översvämningsutbredning prickats. Det finns en höjdskillnad på ca 30 cm vid byggnaden som hindrar översvämningsutbredning att nå komplementbyggnaden. På Säby 1:4 klarar sig befintliga byggnader, då de ligger utanför lågpunkten. Ingen ytterligare åtgärd föreslås.
Frågor av betydelse för planens genomförbarhet		
a)	*Vattenskyddsområde* Som nämns i planbeskrivningen ligger planområdet både i primär och sekundär skyddszon inom Ingarö vattenskyddsområde. Ingarö Brunn (grundvattentäkt) är klassad med hög regional prioritet i Regional vattenförsörjningsplan för Stockholms län, då vattentäkten försörjer ca 40 % av Värmdö kommuns invånare med dricksvatten. Återvallsträsk (ytvattentäkt) är klassat med lägre regional prioritet på grund av sämre kemisk status. Återvallsträsk är dock en reservvattentäkt som står i kontakt med grundvattentäkten varför den behöver skyddas mot ytterligare föroreningar. De paragrafer i skyddsföreskrifterna som i huvudsak berörs av detaljplanen är följande: • 4 § i skyddsföreskrifterna för Ingarö vattenskyddsområde om Bebyggelse. Tillstånd kan krävas från bygg- och miljönämnden i Värmdö kommun. • 9 § i skyddsföreskrifterna för Ingarö vattenskyddsområde om Täkt, schaktning med mera. Tillstånd kan krävas från bygg- och miljönämnden i Värmdö kommun. • 15 § i skyddsföreskrifterna för Ingarö vattenskyddsområde om Särskilda bestämmelser för sjön Återvallsträsk. Dispens kan krävas från Länsstyrelsen.	*Vattenskyddsområde* Hur planförslaget förhåller sig till vattenskyddsföreskrifterna har nu tydligt redovisats i planbeskrivningen. Förutom tillstånd från vattenskyddsåtgärderna enligt miljöbalken krävs även bygglov för åtgärder enligt plan- och bygglagen.

	Hur planförslaget förhåller sig till dessa föreskrifter bör redovisas i planbeskrivningen.	
b)	*Artsskydd* Inom och i närhet till planområdet finns enligt genomförda naturvärdesinventeringar och inrapporteringar i artportalen förekomst av fåglar och fladdermöss. För att klargöra vilka arter som förekommer inom området, samt hur arterna nyttjar området, behöver kommunen göra en specifik fågel- och fladdermusinventering under lämplig tidpunkt på året. Därefter ska planbeskrivningen kompletteras med en bedömning av hur varje art kommer att påverkas vid ett genomförande av detaljplanen, samt vilka försiktighets- och skyddsåtgärder som behöver vidtas för att undvika att förbuden i artskyddsförordningen (2007:845) utlöses. Även om 4 § artskyddsförordningen gäller alla fåglar anser Länsstyrelsen i dagsläget att redovisningen av hur planen kommer att påverka vanliga fågelarter kan göras mer översiktlig. Fokus bör i stället läggas på rödlistade fågelarter samt de fågelarter som har en negativ populationsutveckling. *Skyddsvärda träd* Inom området finns flera skyddsvärda träd. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att träd med håligheter, sk. hålträd, kan nyttjas av fladdermöss. *Fladdermöss* Fladdermöss omfattas av 4 § artskyddsförordningen (2007:845) och enligt EU rättslig praxis är varje individ strikt skyddad. Förbuden gäller således oavsett artens bevarandestatus. Med hänsyn till att det förekommer fladdermöss i området behöver kommunen säkerställa att planförslaget inte riskerar att utlösa förbuden i 4 § artskyddsförordningen. Ett sådant säkerställande ska ske genom att lämpliga skyddsåtgärder och försiktighetsmått vidtas. För att klargöra hur fladdermöss nyttjar området kan kommunen behöva göra en specifik fladdermusinventering under lämplig tidpunkt på året. Med anledning av att det av handlingarna framgår att kommunen eventuellt kan komma att behöva	*Artskydd* Värmdö kommun har haft en dialog med länsstyrelsen på planstödsmöte 2022-11-30 som resulterade i att kommunen tog fram ett PM om artskydd för att tydligare visa påverkansrisk och vilka skyddsåtgärder som vidtas för att detaljplanen inte ska ha någon påverkan på artskyddet. Föreslagna skyddsåtgärder har stämts av med Länsstyrelsen. *Skyddsvärda träd* Trädinventering har gjorts och tas med till granskning. Hålträd och andra skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd skyddas både enskilt liksom hela trädmiljöer. *Fladdermöss* Kommunen har tagit fram ett artskydds PM som stämts av med länsstyrelsen. I plankartan finns upplysning om skyddade arter. Generella och mer specifika skyddsåtgärder avseende fladdermöss beskrivs i planbeskrivningen i syfte att vägleda vid åtgärder som inte regleras genom detaljplanen. Genom detaljplanen skyddas enskilda naturvärdesträd och sammanhängande skogsområden, sumpskog och våtmarker. Med dessa åtgärder bedöms genomförandet av detaljplanen inte ha påverkan på fladdermöss.

	vidta försiktighets- och skyddsåtgärder för att inte förbuden i artskyddsförordningen ska utlösas vid ett genomförande av detaljplanen, behöver ett separat samråd hållas med Länsstyrelsen. Samrådet sker skriftligen och ska enbart behandla planens förenlighet med artskyddsförordningen. Detta gäller t.ex. fåglar och fladdermöss som nämns ovan, men det kan även behöva handla om groddjur, hasselsnok samt andra förekomster av skyddade arter beroende på kommande naturvärdesinventeringar ger för resultat.	
c)	*Biotopsskydd* Det är positivt att det finns en upplysningstext om biotopskydd i plankartan och att dispens krävs för åtgärder som riskerar att skada biotopen. I planbeskrivningen anges att det finns viss risk för negativ påverkan på björkallén i planområdets östra del när VA-ledningar dras. Gällande biotopskyddet anser Länsstyrelsen att kommunen i första hand ska utreda inom planarbetet om planförslaget kan genomföras utan att risk för skada på träden uppkommer.	*Biotopsskydd* Om det bedöms att det finns risk för skada på björkallén vid Karbyvägen när projekteringen för VA kommit igång kommer dispens att sökas hos länsstyrelsen. Planarbetets avsikt är att undvika skada på björkallén vid VA-dragning.
2. Lantmäteriet		
a)	Lantmäteriet noterar att gemensamhets-anläggningarna Säby ga:5, Säby ga:6 och Säby ga:8 behöver som en följd av planförslaget omprövas eller upphävas. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltagit i ga:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning upphävs. Detta bör läggas till så att det framgår tydligt i planbeskrivningen.	Planbeskrivning har justerats enligt synpunkt med tillägg om bestämmelser enligt 40 a § anläggningslagen.
b)	Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-06-07) har Lantmäteriet noterat att flertalet fastigheter i dagsläget påverkas av rättigheter. Kommunen bör nämna de befintliga rättigheterna som finns och hur de påverkas av detaljplanens genomförande i planbeskrivningen. Det ska tydligt framgå om ersättning kan utgå och i så fall hur ersättningen ska bestämmas.	Fastighetskonsekvenstabell har justerats enligt synpunkt. Påverkan på rättigheterna är uppdaterade och frågan om ersättning har förtydligats i planbeskrivning.
3. Trafikverket		
a)	*Buller* Trafikverket vill säkerställa att befintliga bullervallar (utifrån tolkning) bibehålls för att bullerriktvärdena skall uppnås. Dessa	*Buller* I detaljplanen möjliggörs för att bullervallar och bullerplank med en höjd om maximalt 2 meter får finnas utmed Eknäsvägen.

	bullervallar skall även finnas med i plankartan och upptas i planbestämmelserna. Bullerutredningen och dess data stämmer överens med basprognosen samtidigt som Värmdö kommun har beaktat den stora säsongsvariationen i området. Trafikverket vill även ha en förtydligande gällande symbolerna som står för komplementbyggnad på kartbilagorna. Om dessa komplementbyggnader syftar till boende måste detta framkomma och i vissa fall erhålla bullerskydd då några av dessa byggnader överskrider bullerriktvärdena.  Bild. Buller- och komplementbyggnader	Komplementbyggnad är inte en bostad enligt Boverkets definition och kan därför placeras på kryssmark ”*Med komplementbyggnad menas exempelvis garage, carport, förråd, gäststuga, vedbod, växthus eller båthus”*.
b)	*Trafik, avvattning och dagvatten* Väganläggningens (väg 646, Eknäsvägen) avvattning får inte försämras på grund av de planerade byggnationerna. Trafikverket vill även poängtera utifrån dagvattenutredningen att det planerade arbetet innebär relativt små ändringar i förhållande till befintlig situation. Dagvattnet från området avvattnas via diken eller diffust över grönytor och tomtmark. Avrinningen sker således mot Återvallsträsk och bort från Eknäsvägen där Trafikverket är väghållare. Trafikverket vill även upplysa om att det i planbeskrivningen saknas möjligheten att stänga utfarter mot väg 646, vilket beskrivs som åtgärd i trafikutredningen. Att samla upp och minska antalet utfarter mot väg 646 bör göras i den mån det är möjligt.	*Trafik, avvattning och dagvatten* I och med att planen i grunden handlar om att bevara det befintliga och planbestämmelse om att marken inte får hårdgöras, begränsade byggrätter samt i princip inga avstyckningar kommer flödena till Eknäsvägen inte öka. Busshållplatserna till området ligger på Eknäsvägen där Trafikverket är väghållare. Trafikverket uppmanas till vidare dialog med kommunen för att bygga säkra och tillgängliga busshållplatser. Även vägarna inom planområdet där det råder enskilt huvudmannaskap bör utformas så att det tryggt och säkert går att ta sig till busshållplatser. Säby 1:65, Säby 1:295 samt Säby 1:146 har utfart direkt mot Eknäsvägen. Utfarterna ligger utanför planområdet inom Trafikverkets vägområde. För dessa fastigheter medges g-områden som gör det möjligt att skapa alternativa utfart via Hållstedts väg respektive Karbyvägen. U-området fram till Säby 1:146 och 1:295 kombineras med markreservat för gemensamhetsanläggning för ändamålet väg (g) för att reservera mark för en alternativ utfartsväg för fastigheterna om behovet skulle uppstå i framtiden. Skaftet på Säby 1:43 och sydöstra hörnet av Säby 1:46 fram till Säby

		1:64 planläggs med markreservat för gemensamhetsanläggning med ändamålet väg (g) för att säkerställa pågående markanvändning samt för att reservera mark för en alternativ utfartsväg för Säby 1:65 om behovet skulle uppstå i framtiden.  *Utdrag ur Kikaren, kommunens webbkarta. Skrafferad mark innebär föreslagna g-områden*
4. Bygg- och miljöavdelningen, Värmdö kommun		
a)	*Byggnader inom vattenskyddszon* Planområdet ligger inom primär och sekundär vattenskyddszon där särskilda föreskrifter gäller och "tillstånd för mark- och byggåtgärder krävs". Detta kan initialt tolkas som att samtliga mark- och byggåtgärder kräver tillstånd, även lovfria åtgärder likt friggebod enligt 9 kap 4 § PBL. Denna skrivelse behöver förtydligas. I planbeskrivningen hänvisas det till länsstyrelsens skyddsföreskrifter och Värmdö kommuns entreprenadbestämmelser för information om förbud och krav som finns för arbeten inom vattenskyddsområdet. Det finns också en lista på exempel på restriktioner på sida 12. Det tolkas som att det råder undantag från nybyggnadsförbudet i detaljplanelagt område enligt 4 § i länsstyrelsens skyddsföreskrifter, vilket då inte påverkar nybyggnation av varken bygglovspliktiga eller bygglovsbefriade byggnader inom planområdet utöver planbestämmelserna. Det skulle förenkla tolkningen av planen med ett förtydligande kring detta i planbeskrivningen. Alternativt redogöra för de restriktioner som gäller	*Byggnader inom vattenskyddszon* *Vattenskyddsområde* Hur planförslaget förhåller sig till vattenskyddsföreskrifterna har inför granskning tydligt redovisats i planbeskrivningen och plankartan. Förutom tillstånd från vattenskyddsåtgärderna enligt miljöbalken krävs även bygglov för åtgärder enligt plan- och bygglagen.

	byggnader (om det finns några) i listan på sida 12.	
b)	*Byggnaders placering, översvämningsrisk* Det framgår inte i planförslaget om vind får inredas eller vad lägsta grundläggningsnivå är som enligt Länsstyrelsens rekommendationer uppgår till +2,7 m.ö.h. I planbeskrivningen står det att " Bygglov krävs även för byggnader med q- och kbestämmelser vid fasadändring, omfärgning och byte av taktäckningsmaterial ", det framgår dock inte på plankartan att det är lovplikt för dessa åtgärder. Ett förtydligande i planbestämmelserna likt listan på sida 42 i planbeskrivningen hade minskat risken att informationen missas.	*Byggnaders placering, översvämningsrisk* Det finns inget förbud mot att inreda vind i plankartan. Återvallsträsket regleras med dämme (skibord) på +18,3 meter (RH2000). Vid högvatten påbörjas avtappning av sjön vid denna nivå. Efter dämmet avleds vattnet i krondike, vidare i kulvert under Eknäsvägen och sedan i Återvallsbäcken. Med hänsyn till att flödet i dike och kulvert skulle kunna påverkas av erosion vid höga flöden har en säkerhetsmarginal använts för att ta höjd för att bebyggelse inte ska påverkas negativt av Återvallsträskets högvatten. För att undvika översvämningsrisk vid Återvallsträsket har en planbestämmelse införts om att lägsta nivå i underkant av grundläggning ska vara +19,3 meter enligt RH 2000. Sjöns normalvattennivå visar +18 meter (RH2000) i kommunens karta. Planbestämmelse har införts som anger att: *Ny-, till- eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämmande vatten upp till nivån +19,3 meter över nollplanet (RH2000).* Plankartan har inför granskning uppdaterats under rubriken. Ändrad lovplikt: *Bygglov krävs även för bebyggelse inom kulturhistoriskt värdefullt område vid fasadändring, omfärgning och byte av taktäckningsmaterial.*
c)	*Marklov* Enligt egenskapsbestämmelser för kvartersmark får inte markens höjd ändras med mer än 0,5 m, vilket tolkas som att marklov krävs för markåtgärder > 0,5 m. Samtidigt gäller även administrativ bestämmelse a1 "marklov krävs även för ändring av marknivån" på flera ytor med kvartersmark. De dubbla bestämmelserna kan tolkas som att samtliga markförändringar (oavsett storlek) är lovpliktiga på mark betecknad a1. Frågan är om ovan tolkning stämmer överens med bestämmelsernas syfte. För att säkerställa att detaljplanen inte feltolkas vore det rimligare att ange att samtliga markåtgärder +/- 0,5 m kräver marklov. För egenskapsbestämmelserna n 1-3 gäller ändrad lovplikt för trädfällning. En hänvisning till de administrativa	*Marklov* Synpunkterna noteras. Planbestämmelser har nu justerats så att *Marklov krävs även för ändring av marknivån med mer än 0,5 meter.* nu endast är en administrativ bestämmelse. Det finns även en administrativ bestämmelse. ”*Marklov krävs även för trädfällning inom n2 och n3 markerade områden*”

	bestämmelserna i bestämmelseformuleringen för n 1-3 skulle tydliggöra lovplikten för dessa utpekade områden/ träd och minska risken att informationen missas. Vidare har det noterats att egenskapsbestämmelserna träd 1-5 reglerar trädfällning men att det inte framgår om sådan åtgärd kräver marklov eller ej.	
d)	*Strandskydd* Planförslaget möjliggör privatisering av strandområdet genom att lovfria åtgärder får uppföras på de delar av kvartersmark som benämnts som prickmark. För att motverka uppförande av exempelvis friggebodar och attefallsbyggnader bör utökad lovplikt gälla för prickmark inom strandskyddat område. Även om utökad loplikt införs för prickmark så kan privatisering ske i form av exempelvis anläggande av pool och träddäck, varför det för strandskyddets syften vore bäst om strandskyddet låg kvar på de delar av kvartersmark som benämnts som prickmark. I planbeskrivningen sida 12 under "Förutsättningar, förändringar" står det bland annat att "Strandskyddets upphävande regleras med administrativ gräns och [a1] på plankartan. På plankartan står det dock [a4] område där strandskyddet upphävs. Strax nedanför i planbeskrivningen, sida 12, står det "För allmänna platser (NATUR), (PARK) och öppet vattenområde (W1), återinträder strandskyddet. Öppet vattenområde på plankartan är utmarkerat som W. I plankartan saknas det beskrivning av W och W1. Det bör stå vad som får anläggas och vad som är dispenspliktigt enligt strandskyddet, ex bryggor och anläggningar.	*Strandskydd* Ändrad lovplikt gäller även för bygglovbefriade åtgärder som avses i 9 kap 4f § för Attefallsåtgärder då området närmast Återvallsträsket är ett kulturhistoriskt särskilt värdefullt område. Friggebodar kan inte regleras med utökad lovplikt enligt plan- och bygglagen. Planförslaget har justerats inför granskning och strandskyddet ligger i granskningsförslaget kvar på en större del på fastigheterna. I plankartan regleras nu vattenområdet i granskningsförslaget endast med W. Förtydligande av dispenspliktiga åtgärder har gjorts i planbeskrivningen.
e)	*Vatten- och spillvatten* Samtliga fastigheter inom planområdet har i dagsläget enskilda vatten- och avloppslösningar och ligger inom den primära och sekundära skyddszonen för Ingarö vattentäkt. Planläggning av aktuellt område med tillhörande utbyggnad av kommunalt vatten- och spillnät, samt att pumpstation tillhörande detta nät placeras utanför planområdet, bedöms som positivt utifrån skydd för människors hälsa och miljön. I samband med anläggande av det kommunala ledningsnätet samt anläggandet av enskilda ledningar och anordningar inom fastighetsägarnas egna fastigheter, ska entreprenadbestämmelserna för Ingarö vattentäkt följas.	*Yttrandet noterat.*
f)	*Dagvatten* Planområdet består av isälvssediment i nordöst, berg i dagen med tunt jordtäcke samt postglacial sand. Isälvssedimenten och de	*Dagvatten* Planarbetet följer de principer som dagvattenutredningen rekommenderar. I planen finns planbestämmelse gällande att

	sandiga områdena med blandad jordmån av grus och sand är mycket lättpermeabela. Dagvatten infiltreras bra på icke hårdgjorda ytor, men det betyder också att föroreningar sprids lätt och snabbt. Nämnden menar att det är lämpligt och möjligt att arbeta med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) i enlighet med den dagvattenutredning som genomförts. Men det är väsentligt att utöver kommunens dagvattenpolicy, de av Länsstyrelsen utfärdade skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet följs och att information sprids till fastighetsägarna. Värmdö kommuns dagvattenpolicy ska tillämpas så att bland annat följande målsättningar kan uppnås: · Grundvattenbalansen bibehålls. · Övergödning och förorening av grundvatten, insjöar och vattendrag minimeras. Nämnden menar därför att användning av permeabla ytskikt är att föredra. Utöver detta är det lämpligt att försöka följa topografin och bevara våtmarksområden och bebyggelsemiljöer kan berikas genom att vattenprocesserna synliggörs. Ny bebyggelse och utbyggnader bör planeras så att även framtida, högre flöden kan hanteras utan risker.	marken ska vara genomsläpplig för att ge möjlighet till LOD. Detta både i syfte att hindra uppkomst av dagvatten och dagvattenföroreningar samt möjlighet till omhändertagande och rening av det dagvatten som uppstår. Planavdelningen instämmer i att det är väsentligt att utöver kommunens dagvattenpolicy även de av Länsstyrelsen utfärdade skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet följs och att information sprids till fastighetsägarna.
g)	*Klimatanpassning* Ny bebyggelse måste planeras så att även framtida, högre flöden kan hanteras utan risker. Delområde C och E i planbeskrivningen visar på lågpunkter med stor risk för översvämningar, inga hus bör därför placeras lägre än +2,7 m (RH2000) på grund av framtida översvämningsrisk. I en klimatsmart planering ingår att planera för miljövänliga mobilitetslösningar och energieffektiva byggprocesser och byggnader. Att använda och skapa möjlighet för ekosystemtjänster är väsentligt både ur ekonomiskt hänseende och för goda och hälsosamma.	*Klimatanpassning* För att behålla en låg översvämningsrisk behöver lågpunkter (där vatten kan bli stående) samt flödesvägar för skyfall (där vatten kan tillåtas rinna) bevaras. Inom planen finns inga flödesvägar, som avleder större områden, men däremot finns lågpunkter som kan ta emot vatten. Betydande lågpunkter har därför prickats för att området fortsatt ska ha en låg översvämningsrisk. Planbestämmelse har införts som anger följande: *Ny-, till- eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämmande vatten upp till nivån +19,3 meter över nollplanet (RH2000)*
h)	*Radon* Planområdet är i stora delar klassat som ett låg- eller normalriskområde för markradon (enligt revidering av den översiktliga radonriskkartan för Värmdö kommun, SGU 2011). I den nordöstra delen av planområdet med isälvsavlagringar föreligger hög risk för markradon. Bygg- och miljöavdelningen menar att undersökning av radon ska ske i byggskedet.	*Yttrandet noterat.*
i)	*Strålning från el-, data- och teletrafik* Nya kraftledningar och andra elektriska	*Yttrandet noterat.*

	anläggningar ska planeras så att exponering för magnetfält begränsas. Eftersom hälsoeffekter på lång sikt inte kan uteslutas rekommenderas viss försiktighet vid samhällsplanering och byggande om det kan genomföras till rimliga kostnader.	
5. SSBF Storstockholms brandförsvar		
a)	*Riskutredning* Utifrån riskidentifieringen har SSBF inte hittat några riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer. Risker såsom översvämningar samt ras och skred är också av vikt att utreda och hantera men ligger utanför SSBF:s kompetensområde.	*Riskutredning* Förvaltningen bedömer att det inte finns några riskkällor avseende brand i närheten av aktuellt planområdet.
b)	*Framkomlighet/Tillgänglighet* Enligt planbeskrivningen överstiger lutningen på Hållstedts väg 8 procent, vilket gör att brandbilar riskerar att inte kunna framföras. Det framgår inte vilken del av Hållstedts väg som har brant lutning och därför kräver uppställning av brandbilar längre bort – om det är nära Eknäsvägen och inte nära byggnaderna längst ut på Hållstedts väg är avståndet för långt för att räddningsinsatser ska kunna genomföras effektivt. Det behöver säkerställas att avståndet mellan körbar väg och byggnadens entréer/tillträdesvägar för räddningsinsatser inte överstiger 50 meter. Det ser enligt SSBF ut som att avståndet riskerar att överstiga 50 meter mellan uppställningsplats och angreppspunkter. SSBF vill poängtera att även gång- och cykelväg måste uppfylla bärighetskrav som en BK2 väg om den ska nyttjas som räddningsväg vid skyfall.	*Framkomlighet/Tillgänglighet* Enligt brandförsvaret är framkomligheten för brandbil begränsad till max 8 procents lutning. Vägar med en lutning som överstiger 8 procent kan skapa problem för framkomlighet med räddningsfordon, särskilt vintertid. Lutningen längs Hållstedts väg där den är som brantast varierar mellan 8-18 procent. Det är också en skarp kurva i backen. Vid möte med brandförsvaret framkom att brandförsvaret inte rekommenderar att bostadsbebyggelse lokaliseras där brandförsvaret inte har möjlighet att komma åt på ett bra sätt utan att dra brandslang. Vad gäller branta vägavsnitt så har förvaltningen utgått från översiktsplanens intention att planlägga PFO-områden utifrån befintligt vägnät och befintliga förutsättningar. Förvaltningen föreslår inga nya huvudbyggnader i området längs Hållstedts väg och mycket begränsade byggrätter för tillbyggnader och komplementbyggnader. I detaljplanen möjliggörs för justering av den skarpa kurvan längs Hållstedts väg genom ett utökat vägområde. Utrymme medges även för uppställningsplats. Alla vägar i området har enskilt huvudmannaskap. Det är väghållaren som ansvarar för att vägarna uppförs med sådan standard att de är framkomliga för räddningstjänsten. Det är också väghållaren som ansvarar för att projektera och genomföra förändringar i vägnätet.
c)	*Brandvatten* De två befintliga brandposter som finns på skolväg bedöms inte vara tillräckliga. Behovet av nya brandposter i området bör som helhet ses över. Avståndet till närmaste brandpost för ett alternativsystem bör vara maximalt 500 meter och brandposterna bör ge minst 900 liter/minut. Vid brandposterna måste goda vändmöjligheter alternativt	*Brandvatten* Ett så kallat alternativt brandvattensystem kommer att tillämpas inom planområdet i samband med utbyggnaden av kommunalt vatten- och spillvattennät. Alternativt brandvattensystem tillämpas normalt för mindre bostadsbebyggelse med högst tre våningar. Systemet bygger på tillgång till flera tankbilar hos räddningstjänsten. Minst två

	möjlighet till rundkörning finnas.	tankbilar behövs per insats. En tankbil är vanligen reservoar. Därefter sker växelvis fyllning med en eller två andra tankbilar. Mängden brandposter i ett alternativt brandvattensystem är färre och avståndet till närmaste brandpost kan uppgå till ca 500 meter. Brandposten behöver vara enkel att angöra. Tankbilar, vilka är stora fordon, måste kunna vända vid brandposten alternativt ska möjlighet till rundkörning finnas. Två brandposter är föreslagna att placeras längs med Eknäsvägen. Behovet av brandvatten är tillgodosett enligt uppgift från SSBF, där det planeras för brandpost inom en radie med ca 500 meter.
6. Skogsstyrelsen		
a)	Skogsstyrelsen anser att naturmiljöbeskrivningen för området är väl gjord och det finns naturelement som bör bevaras vilket också framkommer i planförslaget.	*Yttrandet noterat.*
7. Havs- och vattenmyndigheten		
a)	Havs- och vattenmyndigheten avstår från att lämna synpunkter på underlaget. Det innebär inte att myndigheten tagit ställning i sakfrågan eller till handlingarna i ärendet.	*Yttrandet noterat.*
8. Trafikförvaltningen Region Stockholm		
	Region Stockholm vill framhålla vikten av att gång- och cykelvägar från området till busshållplatser är attraktiva, trygga, gena och tillgängliga för alla. Detta är särskilt viktigt för att uppmuntra till hållbara transportsätt för de boende som har en längre väg till kollektivtrafiken.	*Yttrandet noterat.* Hållplatslägen ligger på Eknäsvägen där Trafikverket är väghållare. Förvaltningen uppmanar Trafikverket till vidare dialog med kommunen för att bygga säkra och tillgängliga busshållplatser. Även vägarna inom planområdet där det råder enskilt huvudmannaskap bör utformas så att det tryggt och säkert går att ta sig till busshållplatser.
9. SPF Svenska kraftnät.msg		
	Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna och har inga synpunkter.	*Yttrandet noterat.*
10. Vattenfall Eldistribution AB		
a)	En ny byggnad intill en luftledning på lågspänningsnivå (0,4 kV), bör placeras på ett avstånd om 5 meter från närmaste anläggningsdel, detta utifrån säkerhetsområde och elsäkerhetsrisk. Om detta avstånd går att uppnå behöver luftledningen flyttas.	*Yttrandet noterat.* Plankartan har nu försetts med prickmark i anslutning till luftledningar.
b)	Vattenfall Eldistribution AB vill informera om följande: • Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs	*Yttrandet noterat.*

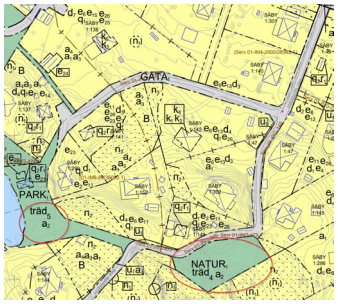
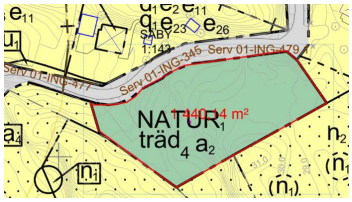
	av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören. • Beställning/förfrågan kabelflytt görs på Vattenfall Eldistributions hemsida. https://www.vattenfalleldistribution.se/kundservice/ - Arbete nära ledning – Flytta ledning eller stolpe - … • Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/ eller på telefon: 020–82 10 00. • Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se • När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår. Formulär: https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/bestall-bevakning/ • Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet. • Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.	
11. Skanova		
	Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.	*Yttrandet noterat*
12. Friluftsfrämjandet		
	Friluftsfrämjandet Värmdö har tagit del av handlingarna rörande detaljplan för Återvall Södra och har inget att erinra.	*Yttrandet noterat*
13. Brunns fastighetsägarförening		
	Styrelsen i Brunns Fastighetsägarförening bifaller inte föreslagna åtgärder avseende ändrat huvudmannaskap och inköp av föreningens mark som bland annat omfattas av parkeringen till badet vid Återvallssjön. BFF har inte för avsikt att avyttra aktuell mark till Värmdö kommun. Man anser att behovet av att utöka antalet parkeringsplatser inte står i proportion till den förändring av	*Yttrandet noterat.* Föreslagen åtgärd avseende inköp av föreningens mark är inte längre aktuell. Kommunens fastighet Säby 1:7 med badplats samt Brunn 2:1 tas ut ur planen

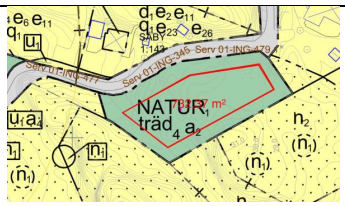
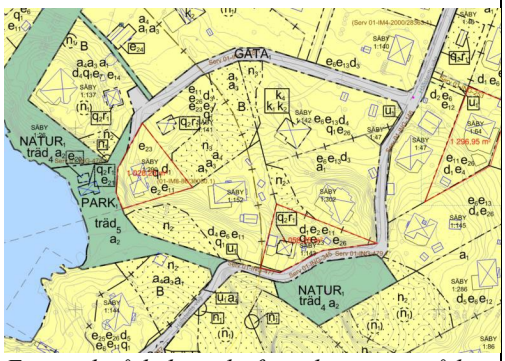
	badets karaktär som trots allt blir följden.	
14. Fastigheten Säby 1:26		
a)	*Sakfel i planbeskrivningen:* s. 27: *Boende längs Karbyvägen har en social mötesplats nere vid vattnet på fastigheten Säby 1:26, den före detta tvättinrättningen.* Synpunkt: Det är boende med tomter som gränsar till 1:43 som har gått ner och badat på lilla stranden i viken på 1:43. s.43: a) *Den före detta tvättinrättningen ligger inom strandskyddat område och har inte bygglov* *för bostadsändamål. Fastigheten har tills nu taxerats som industrifastighet Byggnaderna bedöms som kulturhistoriskt värdefulla, grönklassade* Synpunkt a): Den före detta tvättinrättningen var i drift under 30-talet. Sedan 1950-talet har den byggts om med kök, sovrum, vardagsrum, toa och fungerat som sommarhus åt Ida och Johan Hållstedts barnbarn och ytterligare 2 generationer. Fastigheten är år 2021 omtaxerad av Skatteverket till småhusfastighet (220) id 139606-1. Synpunkt b): *Ur planavdelningens perspektiv är platsen olämplig för bostäder efter som den ligger inom primärt vattenskyddsområde samt strandskyddat område. Det finns ingen tillfartsväg och framdragning av VA är inte planerat.* Det finns mark som vi äger för väg fram till huset, men ingen väg är byggd ända fram då vi har kunnat parkera längs befintlig infartsväg på vår mark. Parkering kan även ordnas i framtiden på vår mark. c) *Det finns även ett servitut som tillåter flera av fastigheterna inom planområdet att nyttja området och planläggs därför som PARK.* Synpunkt c): Det finns inga servitut som ger tomtägarna rätt att nyttja områdena som i detaljplanen märkts PARK1. I servitutet kan utläsas den korrekta formuleringen: 01-ING-478.1 är en karta för avstyckning av tomter från Säby 1:26 från 1947. Texten lyder ” Med ägolotterna följer rätten att för utfart begagna angränsande vägar och öppna platser enligt godkänd avstyckningsplan.” *Enskilt huvudmannaskap* s. 53: *Vid dialog med vägföreningarna inom planområdet har inget motstånd till enskilt huvudmannaskap inom området framhållits. Vägföreningen för Hållstedts väg har även vid dialog uttryckt önskemål om enskilt huvudmannaskap för mark planlagd som*	Sakfel i planbeskrivningen justeras till granskning. Synpunkt a) Byggnadens har använts fritidsbostad med kök sedan 1950-talet. Byggrätt ges för befintliga byggnader med möjlighet för en mindre tillbyggnad till den lite större stugan. Undantag för tillgänglighet ges eftersom det med hänsyn till terrängen inte bedöms rimligt att uppfylla kraven. Fastighetsägaren nämner att parkering även kan ordnas i framtiden på fastigheten. Synpunkt b) Texterna på s. 53 och 61 har justerats. Säby 1:26 planeras nu att anslutas kommunalt VA liksom övriga fastigheter. Synpunkt c) Mark som i samrådsförslag planlagts som PARK1 är i granskningsförslag justerat till kvartersmark B. Fastigheten ges möjlighet att ansluta till det kommunala vatten- och spillvattennätet. I och med ny detaljplan säkras grannfastigheternas utfart till Eknäsvägen via allmän plats (GATA) över fastigheten Säby 1:26. Syftet med servitut 01-ING-478.1, rätten att begagna vägar och öppna platser över Säby 1:26 för utfart, tillgodoses därmed genom allmän plats. *Enskilt huvudmannaskap* s.53 Planbeskrivningen har justerats inför granskning och den felaktiga meningen om att ”*Vid dialog med vägföreningarna inom planområdet har inget motstånd till enskilt huvudmannaskap inom området framhållits. Vägföreningen för Hållstedts väg har även vid dialog uttryckt önskemål om enskilt huvudmannaskap för mark planlagd som park”* har strukits. *Vatten och spillvatten* s. 61 I förslaget till granskning planeras för att Säby 1:26 ska få VA anslutning fram till fastighetsgräns. *Plankartans bestämmelser* s. 43 Angående frågan om planbestämmelse Träd 3, 4 och 5 så kan kommunen även på allmän plats med enskilt huvudmannaskap använda bestämmelsen Träd för att reglera vilka träd som ej får fällas. Laghänvisningen

	park. Synpunkt: Under samrådet 2022-06-21 med Charlotte Rydahl, planläggare, framkom att det finns inget skriftligt åtagande eller önskemål från vägföreningen eller annan part. Det finns ett muntligt framställt önskemål från enbart en person/markägare. s. 61: *Vatten och spillvatten* *Samtliga fastigheter inom planområdet kommer att få en LTA-anslutning (Lätt Trycksatt Avlopp).* Synpunkt: Säby 1:26, vår fastighet, är undantagen från LTA-anslutning enligt sid 43. *Plankartans bestämmelser* Egenskapsbestämmelser för allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Träd 3, 4 o 5 hänvisar till 4 kap 5§ 1st 2p. Synpunkt: Lagtexten gäller inte mark med enskilt huvudmannaskap. Så dessa planbestämmelser ska strykas. a2 = Marklov krävs även för trädfällning. PBL 5 kap 15§ 1st 3p. Synpunkt: Oklart vad som räknas som träd. Bör definieras som träd med stamdiameter 30 cm och större. Det är olämpligt att ha a2 och strandskydd på samma mark då krävs två tillstånd från kommunen för samma åtgärd.	har tagits bort. I plan- och bygglagen 4 kap 8§ 2p står att ”I en detaljplan får kommunen bestämma hur allmänna platser som har enskilt huvudmannaskap ska användas och utformas”. *a 2 – yttrande om att det är olämpligt att ha strandskydd och a2 på samma mark.* Planbestämmelsen a2 innebär att marklov krävs för trädfällning vilket regleras enligt plan- och bygglagen. Strandskydd regleras enligt miljöbalken. De två lagstiftningarna fungerar oberoende av varandra. För fällning av träd krävs marklov. För åtgärder inom strandskyddat område krävs strandskyddsdispens.
b)	*Krav på ändringar i planen gällande Säby 1:26:* **1**. Rättelser av sakfel görs enligt våra synpunkter ovan. 2. Vi bestrider att fastigheten Säby 1:26 görs om till Park1 och Natur1. Vi kan inte förstå på vilka grunder kommunen kan planlägga vår fastighet 1:26 till Park1 och Natur1? Fastigheten är taxerad som småhusfastighet sen 2021. Idag äger vi även mark som är klassad som utfartsvägar. Vi har därför själva tillgång till väg fram till fastigheten och har parkeringsmöjligheter på egen mark. Inga servitut finns som ger övriga i området rätt att nyttja marken runt vårat hus, så som planförslaget felaktigt påstår. Vi hävdar vår rätt att nyttja ”Sjöstugan” som sommarhus, där vi kan bo med en hemfridszon runt huset som vi gjort i 70 år. Vi anser att området PARK1 skall ersättas med B1 Bostäder. Här vill vi hänvisa till Bilaga1 Fastighetskonsekvenstabell, där det står att del av 1:26 skall bli kvartersmark för bostad. Vi yrkar även att strandskyddet skall vara undantaget på tomtmark runt bostaden på 1:26 på samma sätt som föreslås för de angränsande fastigheterna.	*Krav på ändringar i planen gällande Säby 1:26:* 1. *Yttrandet noterat*. Rättelse görs av sakfel 2, 3, 4 Till granskning har förvaltningen justerat plankartan, fastighet Säby 1:26 planläggs för natur, gata och kvartersmark. På grund av artskydd, främst för kräldjur och fladdermöss, bedöms användningsbestämmelsen Natur vara tillämplig. Marken där måste lämnas orörd för att inte äventyra artskyddet och planens genomförande. Området som planläggs som Natur vid Återvalls träsk har stor betydelse för allmänhetens tillgänglighet till sjön för rekreation och bad. Marken planläggs också som NATUR för att bevara naturmark för vattenskydd och infiltration. Strandskyddet syftar till att långsiktigt 1) trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och 2) bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Upphävande av strandskydd får inte medföra en privatisering av allemansrättsliga områden och/eller väsentligt förändra livsvillkoren för växt- och djurarter. Hemfridzon finns oberoende av om strandskydd upphävs eller ej. I den föreslagna

	3. Enligt beslutad översiktsplan för Värmdö kommun 2035, framhålls vikten av lösningar för vatten och avlopp vid genomförande inom prioriterade förändringsområden (PFO). Under samrådsmötet 2022-06-21 visades en icke färdig planritning med ledningssystem för vatten och avlopp inom planområdet. Utan ett VA-förslag har vi svårt att under samrådsperioden ta ställning till planförslaget som helhet. Vi förväntar oss snarast ett utskick av ett VA-förslag så vi får möjlighet att granska och lämna synpunkter innan planprocessen går vidare. **4.** En VA-anslutning av Sjöstugan på fastigheten Säby 1:26 kan vara av intresse för oss och därför önskar vi se en sådan anslutningsmöjlighet i kommunens planförslag. **5.** Vi är positiva till att en vägsamfällighet bildas för Hållstedts väg, som äger och sköter gatumarken enligt planförslaget. Befintlig gångväg mellan fastigheterna 1:139, 1:301 och 1:140 kan behållas som Gång och cykelväg i blivande vägsamfällighets regi. Befintlig infart på Hållstedts väg är i dag trång när gående möter bilar, medan den befintliga gångvägen är säkrare och underlättar in och utfart mot busshållplats. **6.** Angående Säby 1:26 grönklassning (q2 och r1). Vi har i släkten bebott fastigheten sen vår Gammelmorfar byggde husen och har sen 50-talet varit sommarboende i Sjöstugan. Tack vare detta har husen bevarats och skötts, så de i dag har sina ”kulturvärden.” Vår uppfattning är att om ett 90-årigt hus skall bevaras för framtiden krävs att någon har nytta av byggnaden och kan nyttja den som bostad. Vår uppfattning är att om man inskränker rätten till användning och utveckling av fastigheter så minskar möjligheten att underhålla dessa. Risken är att hus och mark förfaller och tappar sitt värde som kulturbärare. Det är anmärkningsvärt att andra fastigheter i området inom vattenskyddsområdet har kunnat byggas ut och exploaterats utan krav på kulturanpassning. Deras värde på fastigheten har därmed höjts medan vi med grönklassade hus får våra fastigheter begränsade vad gäller användning och värde.	detaljplanen upphävs inte strandskyddet närmast Återvallsträsk eftersom det bedöms vara oförenligt med strandkyddets syften. Vid enskilt huvudmannaskap har fastighetsägarna till den belastade fastigheten, i detta fall Säby 1:26, rätt att kräva att huvudman löser in marken, i detta fall de fastigheter som har nytta av den allmänna platsen. Vid inrättande av gemensamhetsanläggning fördelas kostnader och ansvar mellan fastigheterna enligt lantmäteriförrättning mellan de fastigheter som nyttjar marken. 5. *Yttrandet noterat.* Skaft mellan Säby 1:139 och 1:140 planläggs som kvartersmark och fastighetsägare kan komma överens med varandra om fastighetsreglering för att ändra ägandeförhållandena för marken om så önskas. 6. Synpunkterna är noterade. Byggnaderna på fastigheten 1:26 är grönklassificerad enligt den kulturhistoriska utredning som tagits fram och som ligger till grund för planarbetet. Byggnaden har av utredningen bedömts ha ett stort kulturhistoriskt värde och ska inte rivas. De har bedömts vara väsentliga för helheten och förståelsen för bebyggelseområdets uppkomst och utveckling.
15. Fastigheten Säby 1:31		
	Jag är generellt emot att området detaljplaneras. **Yttrande nr 1:** Jag som fastighetsägare kan inte se några fördelar med detaljplanen. Jag	1. *Yttrandet noterat* 2. *Yttrandet noterat.* Att vägen planläggs som allmän plats GATA möjliggör bildandet av en gemensamhetsanläggning. Det är därefter upp

	har inget behov av utbyggnad VA. Jag har en väl fungerande brunn (djup 140 m) som ger bra vatten och en relativt ny avloppsanläggning för BDT (VM Filter anvisad av kommunen) samt septitank 6 kbm för annat avlopp. **Yttrande nr 2**: Att skapa en samfällighet av vägen som går in till min fastighet med tillhörande vändplan märkt GATA i Plankarta del 1 är helt galet. De enda som trafikerar vår väg är fastigheten Säby 1:138 (vägen ingår i deras fastighet) och jag. Vi sköter vinter och sommarunderhåll tillsammans efter behov. Det finns ingen annan som har behov av att använda skaftvägen. Dessutom har kommunen beviljat bygglov för ett garage på Säby 1:138 och ett gästhus på Säby 1:30 vilket gör vägen extremt smal vid passage (se bild). Ska någon typ av större fordon behöva komma fram till min fastighet får man köra runt garaget över gräsmattan på Säby 1:138. **Yttrande nr 3:** Såvitt jag förstod vid samrådsmötet föreslås Säby 1:26 bli någon typ av samfällighetanläggning vilket jag motsätter mig. Jag har inget intresse av att bli en del i någon typ av samfällighetsanläggning inom området. I övrigt har jag inget att invända mot strandskyddet, det kulturhistoriska värdet eller skydd av Naturen.	till berörda fastighetsägare om det ska bildas en gemensamhetsanläggning för aktuellt ändamål. Fördelen med en gemensamhetsanläggning är att rättigheter och ansvar gällande vägen tydliggörs mellan fastigheterna. 3. *Yttrandet noterat.* Andelstal i en gemensamhetsanläggning avgörs av lantmäteriet i en lantmäteriförrättning. Andelstal avgörs utifrån hur stor nytta som fastigheten bedöms ha av gemensamhetsanläggningen.
16. Säby 1:43 Maria Magdalena Församling		
	Fastigheten Säby 1:43 består av en del av Hållstedts väg, en naturtomt, ett strandområde vid Återvallträsket samt ett vattenområde. Fastigheten är inte bebyggd, förutom den enkla badbryggan anlagd vid Återvallträsket. Fastigheten Säby 1:43 kom till Maria Magdalena församlings ägo efter att tidigare ägaren, Ragnar Hedius, testamenterade fastigheten till församlingen. Ragnar Hedius avled den 4 februari 1969, men församlingen saknade kännedom om testamentet fram till slutet på 2020. 2021-04-15 underrättade Lantmäteriet att Maria Magdalena församling hade blivit formell ägare till fastigheten. På grund av detta har fastigheten under mer än 50 år nyttjas av allmänheten och särskilt av fastighetsägarna i området: - (Hållstedts)vägen betjänar de angränsande fastigheterna. - Tomten används delvis av privata personer som parkering och vedbod - Strandområdet används för bad och rekreation	På grund av artskydd, främst för kräldjur och fladdermöss, behöver marken som är planlagd som NATUR lämnas orörd för att inte äventyra artskyddet och planens genomförande. Marken lämpar sig inte för bostadsändamål enligt förvaltningens bedömning utan bör få användningsbestämmelse NATUR. Förtätning av området kan påverka skyddade arter vilket är en risk för planens genomförbarhet. Säby 1:43 ligger inom primärt och sekundärt vattenskyddsområde samt inom strandskyddat område vilket innebär att förtätning i form av bebyggelse och hårdgjord yta påverkar vattentäkten negativt. Vidare ska avstyckningar undvikas enligt kommunens riktlinjer för PFO. Kommunen planlägger utefter rådande förutsättningar i planområdet och väger olika intressen mot varandra. Marken har höga naturvärden och flera arter som är skyddade enligt artskyddsförordningen. Den omfattas även av kulturmiljöområde och primärt vattenskyddsområde.

	För dessa delar anger planförslaget respektive (GATA1), (NATUR1) och (PARK1), dvs allmänna platser.  **Gällande området med tänkt ändamål (PARK1):** Säby 1:43 är privat ägd. Att göra delar av den till Allmän plats anses vara en rådighetsinskränkning då möjligheten för fastighetsägaren att nyttja sin egen fastighet begränsas. Boverket hänvisar att ”Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator. Huvudregeln i plan- och bygglagen, PBL, anger att kommunen är huvudman för de allmänna platserna i en detaljplan”. Maria Magdalena församling ser sig inte vara den som har möjlighet att sköta denna naturmark som följer av att marken planläggs på föreslaget sätt. Man föreslår att marken planläggs så att församlingen har en möjlighet att nyttja sin mark på ett för församlingen värdefullt sätt, utan krav att hålla marken iordningställd för önskemål/ krav från allmänheten/ de kringboende. I annat fall att denna mark löses in av Värmdö Kommun för att på så sätt överta huvudmanskapet i enlighet med huvudregeln i PBL. Gällande enligt planförslaget avstyckat område med tänkt ändamål (NATUR1): Säby 1:43 är privat ägd. Att göra den till Allmän plats anses vara en rådighetsinskränkning då möjligheten för fastighetsägaren att nyttja sin egen fastighet begränsas. Här önskas att en beteckning B i stället, och att en byggrätt ges.  *Markareal ca 1.400 kvm*	Användningsbestämmelsen NATUR bedöms därför vara den mest lämpliga markanvändningen på denna plats på fastigheten Säby 1:43. Förvaltningen bedömer att det allmänna intresset väger tyngre än det enskilda intresset på denna plats. Värmdö kommun har antagit riktlinjer för kommunalt huvudmannaskap. Enligt dessa är det inte önskvärt med kommunalt huvudmannaskap i så kallade prioriterade förändringsområden (PFO-områden). Om det finns särskilda skäl för att ha enskilt huvudmannaskap kan kommunen enligt plan- och bygglagen bestämma detta i detaljplanen och det regleras då genom en användningsbestämmelse om huvudmannaskap på de allmänna platserna, se vidare planbeskrivningen genomförandedel. Inom Återvall södra planläggs allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Det innebär att Säby 1:43 planläggs med enskilt huvudmannaskap för natur- och parkområden samt för vägar där utbyggnad av det kommunala vatten- och spillvattennätet möjliggörs. Att huvudmannaskapet för allmän plats på Säby 1:43 planläggs som enskild innebär att samtliga fastighetsägare som har nytta av fastigheten ansvarar för skötsel och iordningsställande. Det innebär vanligtvis närliggande fastigheter. Allmän plats för vägar, park och natur föreslås skötas genom en eller flera gemensamhetsanläggningar. Vilka fastigheter som ska ingå avgörs genom en lantmäteriförrättning. I förrättningen framgår hur ansvar och kostnader ska fördelas mellan deltagande fastigheter samt ersättning till belastad fastighet.

	 *Byggbart området enligt planens bestämmelser* Alla andra fastigheterna i området är bebyggda, även fastigheter som är mindre. Den minsta bebyggd fastighet i området är enligt planbeskrivningen på cirka 1045 kvadratmeter, dvs mindre än ”NATUR1”. Då denna mark idag används av privata personer som parkering och vedbod (utan församlingens godkännande), torde det för området inte utgöra någon negativ inverkan om marken planlades för att kunna bebyggas med ett hus. Områdets tillgång till Natur tillgodoses med andra naturfastigheter. Därför bedöms det som fullt möjligt att även Säby 1:43 NATUR1 ska ges en byggrätt, likt närliggande fastigheter i denna detaljplan.  *Exempel på bebyggda fastigheter i området, med mindre än 1.300 kvm markareal.*	
17. Säby 1:85		
	De synpunkter på förslaget vi vill framföra avser begränsningar i nyttjanderätten av tomtmarken som vi inte anser är förenliga med syftet att anpassa området för permanentboende och som inte krävs för att skydda vattentäkten. Se yttrande under punkt 20. Säby 1:129.	Se svar under punkt 20. Säby 1:129.
18. Säby 1:93		
a)	*Felaktigheter* Efter granskning av planbestämmelse och plankarta har jag för egen del konstaterat att oavsett tillvägagångssätt och helt oaktat både hänsyn till om eventuell tillbyggnad skapar en planlösning som är något sånär ”normal” eller byggteknik/dränering, kan jag konstatera att minst en restriktion kommer att brytas. Inkluderas hänsyn till planlösning, komfort och komplementbyggnad skjuter antalet nödvändiga dispenser i höjden.	*Felaktigheter* Felaktigheter avseende texten där det står att byggnaden felaktigt har lertegel samt felaktigheter avseende kulören ändras i kulturmiljöutredning och i planbeskrivning inför granskning. *Landskapsbild* Den landskapsbild som beskrivs i Kulturmiljöutredningen bedöms av förvaltningen stämma överens med platsens landskapsbild.

	Godtycklighet, trovärdighet ”Utredning av kulturhistoriska värden inom detaljplan Södra Återvall, Ingarö” förefaller vara ett centralt underlag i detta detaljplaneförslag, när det gäller omfattning, placering etc för ny bebyggelse samt för bevarande av nuvarande. Av den anledningen är det djupt olyckligt att denna utredning är såväl godtycklig i vad den inkluderar och utelämnar, som i vissa stycken rent felaktig i sina påståenden. För att nämna några exempel: - Såväl i bildsättning som i text förbiser utredningen att i princip hela den ”norra” strandkanten av sjön är bebyggd i varierande utsträckning. Uttryck som ”bör fortsatt domineras av berg och vegetation” är helt enkelt inte korrekt vad avser den sjökant som inkluderas i förslaget till detaljplan. Att välja ett litet utsnitt i bildsättningen och utifrån det föra ett allmänt resonemang är inte objektivt och rättvisande, framför allt inte eftersom bilden endast kan tas genom att bryta någons hemfridszon. - Diskussionen i utredningen om vyer/siktlinjer mot sjön/över densamma som styrande för placering förbiser det faktum att såväl topografi som hemfridszoner gör att i princip inga sådana vyer/siktlinjer existerar för andra än respektive fastighetsägare. Eventuella restriktioner baserade på den delen av utredningen bör således strykas eftersom de bygger på felaktiga antaganden. - Graden av respekt för den historiska bebyggelsens placering varierar i utredningen, som i delar förefaller argumentera för att ingen bebyggelse alls vore det rätta. I vissa fall dristar sig författarna till närmast aktivistiska värderingar likt ”Hus som ligger väl synliga i dominerande läge ut mot sjön stör denna bild”, vilket ter sig lite iögonfallande. Rent kulturhistoriskt borde rimligen detta sätt att bygga vårdas och respekteras eftersom det faktiskt var dessa husplaceringar som eftersträvades under den perioden och ny bebyggelse bör skapas i samma anda, om än underordnat den existerande. Det är allvarligt att en så tvivelaktig argumentation letat sig in i förslaget om detaljplan när det gäller placering av tillbyggnader och nybyggnation. -Trovärdigheten i utredningen blir också kraftigt lidande av något mer flagranta fel, som i undertecknads fall där takbeläggningen felaktigt är angiven till ”flerkupigt lertegel”. Sorgligt nog är detta inte sant eftersom det är betongpannor. Det allvarliga är dock att det rapporterats in till RAA (det som ibland kallas ”bekräftat av RAA”)	Frågan om siktlinjer är inom eller utom hemfridszon bedöms inte påverka planarbetet. *Godtycklighet trovärdighet* Synpunkterna noteras och felaktigheter justeras i kulturmiljöutredning, planbeskrivning och RAÄs bebyggelseregister. *Subjektiv bedömning* Den genomförda kulturmiljöutredningen har justerats inför granskning avseende uppgifter som är felaktiga. Kulturmiljöutredningen är utförd av en konsult med god erfarenhet av kulturhistorisk inventering och med vedertagen metodik för värdering av bebyggelse.

	och jag vill därför begära omedelbar rättelse. Färgsättningen anges också som kulturhistoriskt värdefull och det är visserligen glädjande att utredaren och jag delar smak avseende färgpaletten men färgen är anno 2009 och har således inget med ursprungsfärgsättning att göra. *Subjektiv bedömning* Rent generellt kan det i sammanhanget också vara värdefullt att påminna om att den lagstiftning som det hänvisas till inte innehåller någon objektiv, detaljerad definition på ”kulturhistoriskt värdefullt”. Allting handlar således om en subjektiv bedömning.	
b)	*Några övriga observationer och förslag till förändringar avseende förslag till detaljplan:* - Prickad mark på Säby 1:93 är överskattad, vilket också konstaterades vid syn 2022-05-19 av kommunekolog, och bör ändras. - I ”kulturzon” är angiven yta definierad som BTA istället för BYA av oklar anledning. Det finns redan nockhöjdsbegränsningar, begränsningar för andel av tomt som får bebyggas och restriktioner att tillbyggnader ska underordna sig huvudbyggnad/existerande byggnad. Tillsammans med nockhöjd uppfyller byggnadens yta på mark reglerna minst lika bra, utan att begränsa bostadsyta och en ändring till BYA är därför att rekommendera. - Ytan om 140 m2 inom kulturzon syftar på att eventuella tillbyggnader inte ska dominera över existerande byggnad och att det då med en tillbyggnadskropp inte är möjligt med större yta, inte – får man förmoda - att personer boende där är i mindre behov av yta eller har färre barn. Eftersom det centrala i förslaget är att framtida tillbyggnader måste underordna sig och värna existerande byggnad torde det väl vara det som är det viktiga, inte ytan i sig. En ytterligare ytbegränsning ger inget ytterligare värde ur kulturhistorisk synpunkt och en situation med t ex två tillbyggnader, var och en klart underordnad huvudbyggnaden och utförd med respekt för densamma skulle fortfarande värna ursprunget. En yta om 180 m2 skulle då utan svårighet vara lämplig. - Ytan för komplementbyggnad inom vattenskyddszon är satt till 40m2 i förslaget, vilket inte är baserat på kulturhistoriska värden utan en fråga om hårdgjord yta/dagvatten. Inom i princip samma zon (i alla fall i undertecknads fall) finns tomtbestämmelser som anger minsta tomtstorlek till 6000 m2 samt den generella regeln om max 15% hårdgjord yta, dvs 900 m2. Skillnaden mellan de generella regelns storlek och de 40 m2 är således avsevärd och	b) Yttrandet noterat. Den prickade marken på Säby 1:93 har justerats inför granskning. *Byggrätt* Byggrätten begränsas främst beroende på att fastigheten ligger inom primärt vattenskyddsområde där Vattenskyddsföreskrifter gäller. Byggnadsarea och bruttoarea för huvudbyggnad begränsas därför till 140 kvadratmeter och byggnadsarea och bruttoarea för komplementbyggnad begränsas till 40 kvadratmeter. Förslagen BYA (byggnadsarea) för komplementbyggnader inom primärt vattenskyddsområde på 40 m2 är generell. I de fall denna förslagna BYA bidrar till att andelen hårdgjord yta på en fastighet överskrider 15 procent har istället fastighetens föreslagna BYA för komplementbyggnader minskats för att hålla andel hårdgjord mark under 15 procent. Planarbetet har gjort en generell bedömning som gäller samtliga fastigheters påverkan på vattenskyddet.

	regleringen inkonsekvent jämfört med andra delar av planområdet, dessutom av en till synes tämligen godtycklig anledning. För fastigheter där fastighetsstorlek regleras till flera gånger en genomsnittlig tomtstorlek bör komplementbyggnadsyta uppgår till minst 80m2.	
c)	*Sammanfattning* Förslaget till detaljplan har så många inneboende restriktioner – i vissa fall till och med ömsesidigt uteslutande - som staplade på varandra och tillsammans med reglerna om vattenskyddszon alldeles uppenbart kommer att generera en strid ström av dispensärenden för att uppnå det uttryckliga syftet, dvs anpassa och (får man förmoda) underlätta för permanentboende. Helhetsperspektivet av summan av restriktionerna och deras praktiska effekter saknas dessvärre i förslaget och en djupare granskning av detta är nödvändig. Det gäller framför allt för de fastigheter i kulturvärdeszonen där konvertering och utbyggnad till permanentboende inte redan skett, i avvaktan på detaljplan. Jag har ovan pekat på ett antal punkter som efter granskning och omarbetning/omvärdering skulle skapa ett mer balanserat och möjliggörande förslag till detaljplan. I dess nuvarande form motarbetas det grundläggande syftet och i stället permanentas fritidsboende och tiden ”fryses” till förfång för den enskildes möjligheter till ett boende som möter nutidens krav.	*Sammanfattning* *Yttrandet noterat*. All planläggning sker utifrån platsens förutsättningar och existerande värden i enlighet med plan och bygglagstiftningen.
19. Säby 1:124, Säby 1:320, Säby 1:26		
a)	*Säby 1:124:* 1.1 Fastigheten som vi två systrar samäger består av ca 19 000 kvm. Fastigheten har flera byggnader av vilka två används som bostad. På tomten finns även en stuga vid vattnet som är inredd med två sovrum, dusch och bastu. 1.2 Av planförslaget framgår bl.a. att fastighetens minsta tomtyta ska vara 19 000 kvm, var strandskydd upphävs samt att byggnaderna/fastigheten har visst kulturhistoriskt värde varför skyddsbestämmelser föreslås. 1.3 Primärt är det ovanstående bestämmelser vi har invändningar mot. Fastigheten utgör en del av vår släkts historia och egendom i Återvall. Vi systrar har starka kopplingar till tomten och vill säkerställa att vi kan fortsätta att behålla denna fastighet. Vi önskar även fortsättningsvis ha var sitt bostadshus företrädesvis genom att fastigheten tillåts delas i åtminstone 2 fastigheter.	*Säby 1:124* 1:1 *Yttrandet noterat* 1:2 *Yttrandet noterat* 1:3, 1:4, 1:5, 1:6 Noterat. På grund av att det finns två befintliga huvudbyggnader på fastigheten Säby 1:124, har detaljplanen möjliggjort för styckning av fastigheten. Den minsta tillåtna fastighetsstorleken har bestämts utifrån att en ny fastighet inte får omfattas av strandskyddat område. För de två befintliga huvudbyggnaderna krävs en minimistorlek på 1 100 kvadratmeter per fastighet inom egenskapsgränsen. För den återstående delen av fastigheten, som omfattas av strandskyddsregler, gäller en minimistorlek på 16 000 kvadratmeter inom egenskapsgränsen. 1:7, 1:8 *Strandskydd* Utgångspunkten i detaljplanen vad gäller upphävande av strandskyddet är att upphäva det för huvudbyggnader samt ett begränsat område närmast huvudbyggnaden. De

	1.4 Som lagstiftningen är angående samägd egendom så blir det omöjligt för endera av oss att behålla egendomen vid den andres dödsfall eftersom det förutsätter att den efterlevande av oss har ekonomiska förutsättningar att lösa ut den avlidnes arvingar. För denna sjötomt med dess förutsättningar och yta blir det ekonomiskt omöjligt. Fastigheten ska tillåtas att klyvas/styckas i fler fastigheter. 1.5 På fastigheten finns idag två fungerande bostadshus där vi har varsitt vilka är lagligen uppförda och ianspråktagna innan det generella strandskyddet infördes 1975 och omgärdas därmed lagligen av ianspråktagen tomtyta, bl.a. gräsmatta. Båda byggnaderna kan således tillåtas utgöra varsin fastighet utan att detta strider mot strandskyddet och då byggnaderna redan är befintliga strider det inte heller mot detaljplanens syften då det inte medför någon ”förtätning”. Vi önskar därför att fastigheten tillåts klyvas/styckas så att vi systrar tillåts äga varsin fastighet 1.6 Eftersom det idag finns två fungerade bostadshus (dvs 2 bostadsbyggnader som inte är att likställa med ”komplementbyggnader”) på fastigheten som är lagligen uppförda och som genererar sin egen hemfridszon så vore det inte förenligt med proportionalitetsprincipen att genom planbestämmelserna neka oss möjligheten få rådighet över vår egen del av denna 19 000 kvm stora tomt. Några allmänna intressen påverkas inte av om fastigheten tillåts styckas i två då det redan finns två hushåll på fastigheten med etablerade hemfridszoner. Varken strandskydd eller miljövärden (vattentäkt mm) lider skada om fastigheten skulle tillåtas bilda två fastigheter. 1.7 Av planförslaget framgår vidare att strandskyddet till viss del upphävs. Vi vill här att strandskyddet upphävs i de delar marken redan tagits i anspråk på ett sådant sätt att den förlorat sin betydelse för strandskyddets syften. Vidare framgår av förarbeten till strandskyddslagstiftningen att etablerade tomter som sedan länge ianspråktagits över tid har mycket sannolikt förlorat ev. biotoper mm varför dessa oftast saknar sådana skyddsvärden som strandskyddsreglerna avser att skydda vad gäller den biologiska mångfalden. 1.8 Stugan vid sjön (vår ”komplementbyggnad”) används som extra sovrum för familjen och har så gjorts sedan innan det generella strandskyddet infördes	särskilda skälen att upphäva strandskydd har setts över inför granskning och justering av områden för upphävande av strandskydd har gjorts på samtliga fastigheter längs med Återvallsträsket, så att de områden som inte är ianspråktagna av huvudbyggnader ligger kvar inom strandskyddat område. I de fall där komplementbyggnader och ianspråktagen mark runt huvudbyggnader inte omfattats av upphävandet av strandskyddet har en bedömning gjorts att ett upphävande inte skulle vara förenligt med strandskyddets syften. Skulle strandskyddet upphävas i större utsträckning finns en risk att nya byggnader och anläggningar uppförs, eller ersätter befintliga, på platser som tidigare varit allemansrättslig tillgängliga eller betydelsefulla för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. I dagsläget omfattas större delen av fastigheten Säby 1:124 av strandskydd. Förbuden i 7 kap. 15 § MB gäller oavsett om en fastighet omfattas av hemfridszoner eller om marken på annat sätt lagligen tagits i anspråk som tomt. Att ett område har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det har förlorat sin betydelse för strandskyddet syften kan dock vara ett särskilt skäl för att bevilja dispens, om man önskar utföra en förbjuden åtgärd. Om strandskyddet skulle upphävas för all mark som ianspråktagits som tomt eller omfattas av hemfridszoner skulle åtgärder som i dagsläget är förbjudna enligt 7 kap 15 § MB kunna uppföras i yttersta gränsen av dessa områden utan prövning. Det i sin tur skulle kunna leda till en okontrollerad utvidgning av hemfridszonen och tomten utanför tidigare ianspråktagna områden. Något som inte skulle vara förenligt med strandskyddets syften och något som hade kunnat förhindras eller regleras i dagsläget med rådande strandskydd. Av den anledningen har upphävandet av strandskyddet begränsats på flertalet fastigheter, däribland Säby 1:124. För strandskyddat område finns möjlighet ansöka om strandskyddsdispens även efter att detaljplanen vunnit laga kraft. En hemfridszon gäller endast en bostadsbyggnad/ huvudbyggnad. Värt att notera är att nuvarande förutsättningar med befintliga hemfridszoner och hur fastigheter lagligen har tagits i anspråk inte förändras i samband med att strandskyddet upphävs. Upphävandet av strandskyddet är

	1975 vilket ska beaktas när strandskyddet upphävs. Stugan vid sjön, även kallad bastun, med sina två sovrum, liten bastu, dusch och stor veranda genererar en privat zon då vi vistas och sover där. Stugan har en laglig etablerad hemfridszon runt om vilket ska bekräftas och strandskyddet bör därför tas bort inom hemfridszonen runt stugan. 1.9 Den mindre av de två bostadshusen, ”Sportstugan” åsätts förslagsvis skyddsbestämmelser. Bl.a. föreslås ett rivningsförbud för bostadshuset. Detta motsätter vi oss då byggnaden uppnått sin tekniska livslängd varför det blir för kostsamt att renovera byggnaden. Den utredning av områdets kulturhistoriska värden grundar sig på tyckande och ibland felaktigheter varför det inte finns tillräcklig grund för skyddsbestämmelser. Enligt startbeskedet 2020-09-01 är huvudsyftet att anpassa området för permanentboende. Dessa föreslagna skyddsbestämmelser inte bara försvårar permanentboende utan omöjliggör det då byggnadens tekniska förutsättningar är uttjänta. 1.10 Byggnaden är till sin konstruktion enkel och uppfyller idag inte byggnadstekniska egenskapskrav. Byggnaden har ett eftersatt underhåll och saknar/har dålig isolering vilket bidrar till fuktangrepp. Vi anser det därför oskäligt att byggnaden inte ska få rivas både ur ett för oss fastighetsägare ekonomiskt perspektiv samt ett hållbarhetsperspektiv. Det är inte försvarbart att vare sig reparera eller tilläggsisolera en byggnad vars tekniska livslängd går mot sitt slut. 1.11 Således motsätter vi oss att ”Sportstugan” ges skyddsbestämmelser i planen då vi önskar bygga ett nytt hus som fungerar som bostad året runt. Av förarbeten framgår vidare att skyddsbestämmelser bör undvikas om fastighetsägaren motsätter sig dessa. 1.12 Sportstugan används som bostadshus idag och av kartunderlaget framgår att strandskyddet avses behållas så gått som fram till Sportstugans västra knut för att sedan följa den norra kortsidan. Eftersom huset används för boende har byggnaden en hemfridszon som inte beaktas. Mellan Sportstugan och sjön finns sedan länge en klippt gräsmatta som även den tydligt visar att området förlorat sin betydelse för strandskyddets syften. Sportstugan ligger även tillräckligt nära stugan vid sjön/”bastun” så att det	alltså inte negativt för en fastighetsägare utan endast positivt. *Se vidare Del A. Sammanfattning av inkomna frågor av allmänt intresse samt avdelningens kommentarer, Strandskydd.* 1.9, 1:10 Stugan är grönklassad dvs särskilt kulturhistoriskt värdefull. Den är från 1920-talet vilket innebär att den är en tidig sportstuga och sällsynt här på Värmdö. Det är av stor vikt att den bevaras eftersom den berättar en historia och sporstugeepoken. Prejudikat. Vid rivningslov ska inte hänsyn tas till eftersatt underhåll utan endast om det kulturhistoriska värdet gått förlorat. Fastighetsägaren har en skyldighet enligt PBL att hålla sitt hus i vårdat skick 1:11 Inför granskning har byggnaden fått varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud Skyddsbestämmelser har tagits bort. 1:12 Eftersom byggnaden kan betraktas som en bostadsbyggnad har strandskyddet upphävts närmast byggnaden. 1.14 Bastubyggnaden är en komplementbyggnad som inte genererar hemfridszon. Hemfridszonen för huvudbyggnaden bedöms inte inkludera även bastun. Bastun/gäststugan fick bygglov 1967 men ingen strandskyddsdispens eftersom det var innan strandskyddets införande 1972. Gräsmatta fram till flaggstång vid huvudbyggnaden har undantagits från strandskyddet eftersom ytan tagits i anspråk på ett sådant sätt att den förlorat sin betydelse för strandskyddets syften. 1:15 Texten i planbeskrivningen avseende strandskydd är justerad inför granskning efter samråd med kommunens strandskyddshandläggare. 1:16 Se svar ovan på 1:7

	däremellan finns en hävdad tomt/privat zon varför strandskyddet bör tas bort även där (se förslag plankarta nedan). 1.13 Fastigheten är lagligen ianspråktagen sedan innan det generella strandskyddet infördes 1975 och av de utredningar och rapporter som ligger till grund för de olika strandlagstiftningarna framgår att när tomten tagits i anspråk för bostadsanvändning så gäller inte längre allemansrätten inom området och att allemansrätten aldrig kan återinträda. Därför önskar vi att området mellan Sportstugan och stugan vid sjön/”bastun” bekräftas som en etablerad tomtplats. Mot bakgrund av fastighetens storlek och då de tre byggnaderna som används för boende tillsammans etablerar en större hemfridszon än den som bekräftas i detaljplanen önskar vi att; - ett större område bekräftas som fastighetens tomt - att strandskyddslinjen tar hänsyn till vad som de facto är vår tomt, där vi vistas runt och mellan byggnaderna -att inte lägga strandskyddet så nära byggnaderna. 1.14 Vad gäller den sk. huvudbyggnaden så är det lämpligare att strandskyddslinjen flyttas så att den ligger i slänten (se rödmarkerad linje i plankartan nedan) så att tomten omfattar befintlig gräsmatta och flaggstång som är utförda inom hemfridszon och där därför ytan tagits i anspråk på ett sådant sätt att den förlorat sin betydelse för strandskyddets syften. 1.15 Vi invänder även mot att det i planbeskrivningen s. 13 hävdas att området utanför tomtplats eller hemfridszonen är allemansrättsligt tillgängligt. Vi önskar här göra Kommunen	

	uppmärksam på Mark- och miljödomstolens uttalande; *Mark- och miljööverdomstolen har 2012-06-26, i mål M 1260-12, uttalat följande; ”En tomtplatsbestämning gör det möjligt för fastighetsägaren att ta mark kring byggnad i anspråk som tomt och innebär att ett område pekas ut som inte är allemansrättsligt tillgängligt. En sådan bestämning kan i vissa fall medföra en privatisering av mark som tidigare omfattats av allemansrätten. Den omständigheten att ett område inte omfattas av en tomtplatsbestämning innebär emellertid inte att marken är allemansrättsligt tillgänglig eller att den inte omfattas av den hemfridszon som normalt tillkommer ett bostadshus. Tomtplatsbestämning är således inte ett avgörande av frågan om hur långt allemansrätten sträcker sig utan ett angivande av hur stor plats fastighetsägaren har rätt att ta i anspråk som tomt.”* 1.16 Även om strandskyddets syften avser att skydda den biologiska mångfalden så framgår av rättspraxis att det ofta inom en sedan länge etablerad tomt sällan finns några skyddsvärda biotoper. Mot bakgrund härtill och beaktat den miljöinventering som genomförts så torde det av underlagen framgår att strandskyddet torde kunna upphävas inom den yta som bättre motsvarar fastighetens etablerade tomt särskilt då det av underlagen framgår att ”ett hus som ligger öppet har större hemfridszon än ett hus som ligger inbäddat i skog” (planbeskrivningen s. 14). Även om fastigheten till stora ytor är ”inbäddad i skog” så ligger bostadshusen i öppen terräng varför hemfridszonen sträcker sig ut över den idag föreslagna strandskyddslinjen vilken vi inte anser motiverat.	

b)	*Säby 1:26:* Av planförslaget framgår att fastigheten avses få bestämmelsen Park respektive Natur samt att byggnaden som har bostadsrum ska bli en GA. Detta motsätter vi oss och avser att tillsammans med övriga delägare inkomma med ett gemensamt yttrande avseende denna fastighet.	Planarbetet har sett över invandringsbestämmelserna på fastigheten Säby 1:26 och lagt kvartersmark i anslutning till byggnaderna. En del av marken har fått planbestämmelse NATUR. Det finns höga naturvärden i strandzonen mot Återvallsträsket och i branten mellan fastigheterna Säby 1:31 och Säby 1:137 med ett flertal skyddade arter vars livsmiljöer även är skyddade. Tvättstugan med de två byggnaderna är grönklassad dvs särskilt kulturhistoriskt värdefull. Det är väldigt viktigt att den bevaras för den berättar en historia och sporstugeepoken
c)	*Säby 1:320:* Vi äger fastigheten Säby 1:320 som är såld och där nya ägarna tillträder fastigheten efter sommaren. Vi invänder därför mot den omfattande regleringen som styr den nya byggnadens utformning och önskar om möjligt att de nya ägarna ska få möjlighet att komplettera sina synpunkter.	Noterat. De nya ägarna får möjlighet att yttra sig vid granskningen. På grund av skyddade arter och naturvärden men även hydrologi är det nödvändigt att plankartan är utformad som den är. Rapporten om groddjur visar att viktiga strukturer finns och de får inte påverkas eftersom groddjur faktiskt finns i området. Våtmarken har högt naturvärde och ska inte påverkas. Lodytorna (bergsbranten) är också viktig för många arter och hydrologin i våtmarken. Skogen har påtagligt värde och är en viktig biotop för fågellivet. Gott om död ved finns och skogen är även viktig för det gröna sambandet i området. Att tillåta mer bebyggelse och att det ska vara en öppen tomt snarare än skogsklädd (det är dock oklart vilka underlag som avses i yttrandet) kan riskera detaljplanens genomförande genom artskyddsförbud. Påverkansrisk finns även på vattenskyddet och dagvatten.
d)	Sammanfattning Sammanfattningsvis så motsätter vi oss fastighetens begränsade möjligheter till avstyckning, att strandskyddslinjerna inte beaktar våra etablerade tomter och hemfridsskyddade byggnader och slutligen de åsatta skyddsbestämmelserna. Vi instämmer även i de generella synpunkter som framförts i yttrande angående Säby 1:93.	*Yttrandet noterat*. All planläggning sker utifrån platsens förutsättningar och existerande värden i enlighet med plan och bygglagstiftningen.
20. Säby 1:129		
	Yttrande 1	*Yttrande 1*

a)	Fastighetsägarna har för avsikt att bygga ett nytt hus på fastigheten och ser att den befintliga huvudbyggnaden har fått beteckningen "q2" i planen, dvs byggnadens exteriör ska bevaras sett till utförande, material, metoder och färgsättning. 1. Innebär beteckningen q2 att fastighetsägaren inte kan riva huset och uppföra ett nytt hus? 2. Om svaret är ja på fråga 1 undrar vi på vilka grunder man har kommit fram till detta beslut? Vi ställer oss frågande till att byggnaden som är i mycket dåligt skick skulle ha ett sådant stort kulturhistoriskt värde att den inte skulle få rivas då det finns ett stort antal liknande sportstugor från samma tid på Värmdö som inte har denna märkning. Att ge just denna sportstuga ett rivningsförbud kan uppfattas som godtyckligt och orättvist. 3. Om svaret är ja på fråga 1 undrar vi också vilka möjligheter det finns för fastighetsägaren att ändra/överklaga planen så att beteckning "q2" utgår? *Yttrande 2* Vi tillbringar mycket tid på vår fastighet och ser positivt på att området ska anpassas till permanentboende på ett sådant sätt att Återvallsträskets funktion som potentiell vattentäkt långsiktigt kan värnas. Den begränsningen av andelen hårdgjorda ytor till 15% av fastighetsytan och ambitionen att bibehålla standarden på grusvägarna i området känns därför logiskt och bra.Vi uppskattar också att de områden som upplevs som tillgängliga för allmänheten kan fortsätta vara det genom att dom har avsatts som NATUR respektive PARK	Byggnaden på Säby 1:129 är grönklassificerad enligt den kulturhistoriska utredning som tagits fram och som ligger till grund för planarbetet. Byggnaden har av utredningen bedömts ha ett stort kulturhistoriskt värde. Den har bedömts vara väsentlig för helheten och förståelsen för bebyggelseområdets uppkomst och utveckling, Varsamhetsbestämmelser bedöms inte försvåra eller omöjliggöra underhålla av fastigheten. Det förtydligar fastighetsägarens underhållsansvar enligt PBL, och beskriver vilket underhåll som är lämpligt för att inte det kulturhistoriska värdet ska förvanskas. se vidare *Del A. Sammanfattning av inkomna frågor av allmänt intresse samt avdelningens kommentarer* *Kulturmiljö* 1. 2. Det finns inget formellt rivningsförbud för huset på fastigheten men eftersom den har ett stort miljöskapande värde är det viktigt att det bibehålls eller återskapas liknande befintlig. 3. Det finns möjlighet att överklaga detaljplanen när den antagits. Skyddsbestämmelsen q 2 har utgått inför granskning Inför granskning gäller q som innebär att q fastigheten ligger i ett område med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse enligt 8 kap 13 § PBL. *Yttrande 2* *Noterat* *Begränsning i byggrätt* Byggrätterna är satta utifrån syftet att minimera negativ påverkan och behålla infiltrationsytor för dagvatten och en låg föroreningsbelastning. För att uppnå detta är det väsentligt att behålla områdets karaktär med småskalig bebyggelse och låg hårdgöringsgrad, i enlighet med rekommendationerna i dagvattenutredningen. Inom den primära vattenskyddszonen gäller generellt en byggnadsarea och en bruttoarea om 140 kvadratmeter för friliggande enbostadshus och en bruttoarea och byggnadsarea om 40 kvadratmeter för komplementbyggnader. För fastigheter som ligger inom sekundärt vattenskyddsområde
b)	*Begränsning i byggrätt* Framför allt vänder vi oss emot ambitionen att försöka behålla karaktären av fritidshusfastighet för några få fastigheter trots att området anpassas till permanentboende. Vi håller med om att vyn	gäller generellt en byggnadsarea, BYA, om 160 kvadratmeter och en bruttoarea, BTA, om 240 kvadratmeter för friliggande enbostadshus och en BYA/BTA om 60 kvadratmeter för komplementbyggnader. Undantag förekommer bland annat för att bekräfta

	från sjösidan bör värnas genom att hustyp och byggsätt anpassas till naturen. Något som kan hanteras i samband med normal bygglovsansökan snarare än genom villkor i detaljplanen. Största byggnadsarea 180 kvm, största bruttoarea 240 kvm och största bruttoarea för komplementbyggnad bör gälla även för den här fastigheten. Att utökad byggnation görs i sidled alternativt bort från sjön har vi däremot inget att invända emot.	befintliga friliggande enbostadshus som har bygglov eller för att motverka att mer än 15 procent av bostadsfastigheter hårdgörs, se vidare Del A. Sammanfattning av inkomna frågor av allmänt intresse samt avdelningens kommentarer/ Byggrätt
c)	*Begränsning av möjlighet att avstycka* Som framgår av detaljplaneförslaget bär ”flertalet av områdets byggnader karaktär av kataloghusens trähusarkitektur” och den vanligaste storleken på fastigheter med permanentbebyggelse är ca 2000kvm och sällan större än 3000kvm. Vår fastighet är betydligt större, 6325 kvm på land, och sträcker sig bort från sjön. En möjlighet att avstycka tomten kan göras utan att vyn från vattnet förändras. Fastigheterna skulle fortfarande vara större än områdets normalfastigheter men mer i linje med ett område för permanentboende. Vi invänder därför emot att minsta fastighetens storlek ska vara 6000 kvm.	*Begränsning av möjlighet att avstycka* Fastigheten ligger inom primärt vattenskyddsområde och är därför olämplig att stycka eftersom den hårdgjorda ytan beräknas öka vid styckning. Fastigheten ligger vidare inom strandskyddat område där styckning inte medges. Fastigheten är redan bebyggd med en bostad och ligger inom strandskyddat område, att stycka fastigheten för bostadsändamål skulle gå emot strandskyddets syfte se vidare *Del A. Sammanfattning av inkomna frågor av allmänt intresse samt avdelningens kommentarer Avstyckning av fastighet*
d)	*Kulturmiljö* På fastigheten finns ett hus byggt 1943 som redan när vi förvärvade fastigheten 2014 var fallfärdigt. Läckande tak och långt gånget mögel gör renovering till ett hopplöst projekt. I plandokumenten kan vi utläsa att det finns en vilja att bevara en miljö som anses vara representant för fritidshus byggda under 1900-talets första årtionden. Hur den här byggnaden kan vara så intressant att bevara att den gulmärks har vi väldigt svårt att förstå. Dessutom vänder vi oss emot ambitionen att försöka behålla karaktären av fritidshusområde trots att området anpassas till permanentboende.	*Kulturmiljö* Enligt översiktsplan 2035 för Värmdö kommun är syftet att karaktären i området ska behållas i PFO-området och att kulturhistorisk värdefull bebyggelse ska skyddas. Kulturmiljöutredningen för Återvall södra är utförd av en konsult med god erfarenhet av kulturhistorisk inventering och med vedertagen metodik för värdering av bebyggelse, se vidare *Del A. Sammanfattning av inkomna frågor av allmänt intresse samt avdelningens kommentarer/ Kulturmiljö*
e)	*Begränsning i möjlighet att avverka träd* Fastigheten har en sådan karaktär och placering i området att den inte inbjuder till att beträda för allmänheten dvs hemfridszonen omfattar hela fastigheten. På fastigheten finns många vackra tallar och några av dom uppfyller förmodligen Naturvårdsverkets definition för att vara särskilt skyddsvärda på tomtmark. När vi utifrån kartmaterialet i plandokumenten försöker identifiera vilka 6 träd som anses vara skyddsvärda, baserat på hög ålder, har vi dock svårt att identifiera exakt vilka av alla relativt jämnstora träd som avses. Vi anser därför att antalet utpekade träd bör reduceras till dom som mer uppenbart är skyddsvärda.	*Begränsning i möjlighet att avverka träd* På fastighet Säby 1:129 finns planbestämmelsen n2 i plankartan för granskning. Planbestämmelsen n2 innebär område med skog eller trädgrupper som ska bevaras. Hålträd samt alla träd med en stamdiameter om 30 cm eller större 1,3 m ovan marknivå får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk eller av naturvårdsskäl. Död ved bör lämnas för att gynna faunan. Återplantering ska ske med samma eller liknande inhemsk art. Enskilda skyddsvärda träd finns inte markerade på er fastighet.

21. Säby 1:131		
	Jag är ägare av fastighet Säby 1:131 på Återvall södra. Jag var på mötet i kommunhuset där jag fick reda på att min fastighet var kategoriserad som en kulturmärkt fastighet. Detta i sin tur skulle innebära vissa regler vad det gäller utbyggnad/ombyggnad mm. Jag har ingen plan på att riva/bygga om något märkvärt som i sin tur skulle vara hämmande för det kulturhistoriska tvärtom, men jag ser 0 argument att min fastighet skulle klassas som just ett sådant. För det första så gällde kulturhistoriska byggnader mer fritidshus som jag förstod det och i mitt hus är det permanentboende från början 1954. Det är inte heller mycket vad det gäller färg, placeringar på fönster etc som är original vilket också blir svårtolkat för mig. Jag tycker det känns rent orättvist att det skulle framkomma vissa regler för just min fastighet bara för att den ligger bland avstyckade fastigheter med hus från 2000-talet.	I den reviderade kulturmiljöutredningen, (Tyréns 2023) ingår fastigheten Säby 1:131 inte längre i det kulturhistoriskt värdefulla området bland annat beroende på att den ligger avskilt bland fastigheter från 2000-talet.
22. Säby 1:137		
	Om jag tolkar planbeskrivningen med tillhörande plankarta o planbestämmelser så är min fastighet (1:137) planstridig. Min huvudbyggnad har mer än 8m nockhöjd vid tillbyggnaden samt att ena takets sida enbart har 17 graders lutning. Min komplementbyggnad har mer än 4m nockhöjd samt har källare. (Källare får inte anläggas).	Yttrandet noteras. Plankartan och planbestämmelserna har justerats inför granskning. Bestämmelsen källare får inte anläggas gäller endast vid uppförande av nya byggnader.
23. Säby 1:139		
a)	Vill väcka frågan om bullerplank ut med raksträcka mellan Återvalls busshållplats och Kardbyvägen. Sedan vi, 1988, flyttade hit har trafiken ökat otroligt mycket, och i och med att ni nu håller på med detaljplaneringen lär den ju inte bli mindre. Under dessa år har det inte gjorts något åt vägen eller något försök att få ner allt störande ljud som den ökade trafiken åstadkommer. Hur har ni tänkt att lösa den frågan?	Förvaltningen har justerat planförslaget inför granskning. I förslaget finns nu längs Eknäsvägen, utmed Trafikverkets väg 646, ett område med prickmark och kryssmark där det medges möjlighet att söka bygglov för bullerplank eller bullervall.
b)	Från planhandlingarna "Delar av befintlig bebyggelse för bostäder är bullerstörd från Eknäsvägen. Kompletterande bullerundersökningar bör genomföras och lämpliga åtgärder föreslås". Vet inte vilken del det avser, men hoppas att det var utanför oss. Om jag förstått rätt så gjordes undersökningen i februari-21, mitt under pandemin (många jobbade hemma) på vintern då snö dämpar en hel del. När gjordes den kompletterande undersökningen och vilka åtgärder föreslogs?	Beräkningarna från bullerutredningen, Structor, 2021 visar att högst 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå beräknas vid bostadshus belägna närmast Eknäsvägen. Det innebär att bostäder kan anpassas för permanentboende utan särskild bulleranpassning. Om nya bostäder uppförs bör dessa inte placeras närmre Eknäsvägen än de befintliga byggnaderna, om de inte bulleranpassas med tillgång till ljuddämpad sida. På samtliga fastigheter finns områden där riktvärdena för uteplatser innehålls. På

		somrarna kan trafiken och därmed ljudnivåerna vara något högre. Utmed Eknäsvägen ökar den ekvivalenta ljudnivån under perioden 1 juni-31 augusti med cirka 1 dBA jämfört med redovisad nivå. Trafikutredningen har reviderats avseende mätpunkter längs med Eknäsvägen och den revideringen har inte påverkat bullervärdena. Det har inte gjorts några kompletterande trafikmätningar längs Eknäsvägen. Kryssmark och prickmark har lagts till utmed Eknäsvägen för att möjliggöra uppförande av bullervall och bullerplank för fastigheterna närmast Eknäsvägen.
24. Säby 1:141		
a)	Syftet med detaljplanen är att anpassa området för permanentboende. Indragning av kommunalt vatten och spillvattennät kommer kräva omfattande ombyggnad för att tillgodose dagens krav gällande bland annat våtrum. För att fastigheten ska anpassas till permanentboende måste den tilläggsisoleras samtidigt som exteriören ska bevaras. Det kommer ställas högre krav på oss som fastighetsägare till q-märkta fastigheter vad gäller att bevara och underhålla befintliga kulturvärden. Det måste finns förutsättningar att bo i dessa hus med en normal boendestandard. När kulturarvet blir överordnat de förutsättningar som krävs för att bebo denna fastighet blir det absurt. Att huset är pittoreskt kan inte vara avgörande det måste fortfarande vara möjligt att bo i huset året om. Kommunens krav på att bevara fasadens ursprungliga karaktär och takvinklar försvårar en rimlig ombyggnad. Istället bör kommunen underlätta för byggande av permanentboende som motsvarar dagens krav på ett åretruntboende. Det gamla huset på min fastighet saknar helt isolering och är i så dåligt skick att det bästa vore att riva huset och bygga ett nytt hus i gammal stil för att bidra till kulturmiljön. Jag motsätter mig kommunens förslag till q-märkning av fastigheten då detta medför ökade kostnader för framtida renoveringar och underhåll. Dessutom innebär den en betydande värdeminskning av marknadsvärdet vid försäljning. 2019-10-08 beviljades bygglov för uppförande av en komplementbyggnad på 35 kvm. Byggnaden uppfördes 2020 och ligger på det som anges som prickmark. Byggnaden är dock inte inritad på plankarta del 1. Även en äldre	*Kulturmiljö* Kulturmiljön är ett viktigt allmänintresse och kommunerna har ett stort ansvar för att skydda kulturmiljön. Vid planläggning framgår tydligt att stor hänsyn ska tas till en plats kulturvärden när val av åtgärd och utformning regleras. I detaljplanen för Återvall södra har en kulturmiljöutredning utförts: ”*Utredning av kulturhistoriska värden inom detaljplan Södra Återvall, Tyréns, 2020*”. Där konstateras att den äldre bebyggelsen i Återvall södra är från början av 1900-talet och tillhör ett av kommunens äldsta fritidshusområden. Även sett till länsnivå är Återvalls södras fritidshusområde unikt. Det är en typ av område som börjar bli ovanlig. Om en miljö omfattas som särskilt värdefull bebyggelse ska den skyddas vid planläggning, vilket framgår av plan- och bygglagen (2 kap. § 6 PBL). Varsamhetsbestämmelser bedöms inte försvåra eller omöjliggöra underhålla av fastigheten. Det förtydligar fastighetsägarens underhållsansvar enligt PBL, och beskriver vilket underhåll som är lämpligt för att inte det kulturhistoriska värdet ska förvanskas. Komplementbyggnaden på fastigheten som fick bygglov 2019 är nu införd på plankartan inför granskning. Prickmark samt trädbestämmelser anpassas efter byggnaden i ny plankarta inför granskning. Prickmark och trädbestämmelser har justerats i övrigt också men pga skyddade arter och att inte så mycket strandskydd kan upphävas måste ändå en del av fastigheten omfattas av prickmark. Kommunen bedömer att det är nödvändigt att införa planbestämmelser med

	friggebod på 15 kvm ligger inom prickmark men är inte inritad i planen. Jag kräver att de faktiska komplementbyggnaderna ritas in i planen. En stor del av min fastighet har angetts som prickmark. Samtidigt har jag byggrätt om 140 kvm. som vid en utbyggnad kommer medföra att delar av prickmarken måste tas i anspråk. Jag kräver att prickmark anpassas så att tillbyggnader på befintliga byggnader är möjligt för min byggrätt. Har byggrätten företräde i förhållande till att ej bebygga prickmark? Denna fråga bör klargöras. För mig är det väldigt oklart vad det innebär för mig som fastighetsägare att bevara skog eller trädgrupper, n3. Det nämns att alla hålträd och alla träd med 40 cm diameter endast får avverkas om det utgör en säkerhetsrisk. Vem avgör detta? Här behövs ett förtydligande. Positivt med förslaget är att vi får kommunalt vatten och avlopp, att det värnas om djur och natur samt att gamla servitut tas bort.	trädfällningsförbud för träd över en viss diameter i vissa områden för att inte riskera artskyddsförbud på planens genomförande. I bestämmelserna och planbeskrivningen har detta förtydligats inför granskning. Fällning av träd över en viss diameter kräver enligt plankartan bygglov i vissa områden utmärkta med n. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden avgör frågan med stöd av remiss från kommunekolog.
b)	- Jag motsätter mig kommunens förslag till q-märkning av fastigheten. - Jag kräver att de faktiska komplementbyggnaderna ritas in i planen. - Jag kräver att prickmark anpassas så att framtida tillbyggnader på befintliga byggnader är möjligt upp till min byggrätt. - Har byggrätten företräde i förhållande till att ej bebygga prickmark? - Ett förtydligande av n3 behövs. - Positivt med förslaget är att vi får kommunalt vatten och avlopp, att det värnas om djur och natur samt att gamla servitut tas bort.	Yttrandet noteras, se svar ovan. Notera att befintliga servitut ej upphör att gälla i och med att detaljplan får laga kraft. Upphävande av servitut utförs av berörda fastighetsägare eller av Lantmäteriet beroende på vad för typ av servitut det gäller, se mer information hos Lantmäteriet.
25. Säby 1:144		
a)	Undertecknade är fastighetsägare till Säby 1:144. I samband med våra verksamheter behövs uppställningsplats/garage för båttrailer. I tillägg behövs mer ändamålsenligt utrymme för kontor då en stor del av verksamheten dessutom bedrivs från hemmet. Sammantaget behövs garage för 2–3 bilar, uppställningsplats för båttrailer samt kontorsytor. Vi har därför planer att förvärva mark från ägaren till Säby 1:124. Vi har en dialog om detta och ägaren är intresserad av att sälja och är medveten om detta brev. Vår önskan är att förvärva mark från östra hörnet	Planområdet ligger inom primär och sekundär skyddszon för Ingarö-Brunn vattentäkt. Vattentäkten är den enda inom kommunen med en så stor kapacitet. Dagligen försörjer den ca 40% av kommunens invånare med vatten. Den är således en oersättlig resurs för den egna vattenförsörjningen och avgörande för kommunens fortsatta utveckling. På grund av vattenskyddsområdet finns det enligt översiktsplanen behov av att vara restriktiv till avstyckningar av fastigheter i kommande detaljplaner. All tillkommande byggnation riskerar att påverka grundvattnet negativt. Ert förslag till utökad fastighet med ny bebyggelse bedöms därmed inte möjligt att

	av Säby 1:56 rakt över till den nya fastigheten som avstyckats från Säby 1:124, nämligen Säby 1:320. Den exakt gränsdragningen kan diskuteras närmare. Den nya vändplatsen som skissats i samrådskartorna kan då med fördel inkorporeras med vår tänka nyförvärvade mark.	planlägga. Frågor om avstyckningar och fastighetsbildning hanteras av Lantmäteriet. Vändplanen på Hållstedts väg är avsedd för allmänt ändamål bland annat tillgänglighet för brandbil och kan därför inte användas som uppställningsplats. Enligt PFO riktlinjerna tillåts inte ytterligare förtätningar
b)	Vi har nu uppmärksammat vid en förnyad genomgång av kartor mm gällande samrådet för Södra Återvall att vi har en synpunkt. Det är den sk vändplatsen som är utmärkt mitt emot vår fastighet och huvudbyggnad. Det finns idag en plats som används för vändningar mm avseende bilar och miljötömningsbilar och den ligger längre mot Säby 1:56. Det tycker vi är en mer naturlig plats, dels ligger den längre ned på gatan och tillfredsställer därmed flera trafikanter, dels så skulle det kännas onödigt att lägga den mittemot vår huvudfastighet. Vårt förslag är därför att vändplatsen läggs i tomtgräns mot fastigheten 1:56. Vi hoppas att detta kan hanteras i den fortsatta processen avseende Södra Återvall.	Vändplatsen placeras där den bedöms som mest lämplig utifrån rådande förhållanden. Lämplig placering har mätts in inför granskning.
26. Säby 1:146		
	Vi vill att man tar hänsyn till vår tomts storlek och fastighetens beskaffning och placering när det gäller att ha möjlighet att stycka tomten. Vi anser att det inte finns något unikt med vår fastighet som skulle hindra att stycka den. Det är ju en tillbyggd, väldigt vanlig sommarstuga och har varit permanentboende i många många år. Dessutom är tomten så stor och huset är placerat i ena änden av tomten att det inte finns några hinder för att kunna stycka. Vi har dessutom möjlighet att ha en infart från Karbyvägen och med kommunalt VA så finns det ju inte heller någon risk för saltvatteninträngning och avloppet blir det ju inte heller några problem med. Som vi förstod så hade även Saltsjöns ABs planer på att exploatera Kulla-Karbyområdet godkänts med betydligt mindre tomter. Pga av semestrar har vi inte haft möjlighet att ta fram en ritning på hur tomten skulle styckas och hur ett nytt hus skulle kunna placeras.	Fastigheten ligger inom primärt vattenskyddsområde och är därför olämplig att stycka eftersom den hårdgjorda ytan beräknas öka vid styckning. Fastigheten ligger vidare inom strandskyddat område där styckning inte medges. Fastigheten är redan bebyggd med en bostad och ligger inom strandskyddat område, att stycka fastigheten för bostadsändamål skulle gå emot strandskyddets syfte.
27. Säby 1:152		
a)	*Byggnad med "visst kulturhistoriskt värde"* Förklaring önskas till varför ett hus på vår tomt har ett visst kulturhistoriskt värde? Byggnadsår, fasad, tak eller vad? Vad vi ser så finns inte något av våra hus med i "Utredning av kulturhistoriska värden inom detaljplan Södra Återvall, Ingarö". Vi motsätter oss att ett hus på vår tomt ska klassas och ha ett "visst kulturhistoriskt	*Kulturmiljö* Kulturmiljön är ett viktigt allmänintresse och kommunerna har ett stort ansvar för att skydda kulturmiljön. Vid planläggning framgår tydligt att stor hänsyn ska tas till en plats kulturvärden när val av åtgärd och utformning regleras. I detaljplanen för Återvall södra har en kulturmiljöutredning utförts: "*Utredning av kulturhistoriska värden inom detaljplan Södra*

	värde". Framöver vill vi kunna ersätta detta med ett nytt Attefallshus. Naturligtvis kommer vi då att anpassa ny- eller tillbyggnad till topografi och vegetation. Samtliga hus med kulturhistoriskt värde i vårt område måste kunna repareras och fastighetsägaren ska inte bli bakbunden och låta huset förfalla. Detta kan resultera i att vårt område framöver står med tomma och förfallna hus.	*Återvall, Tyréns, 2020*". Där konstateras att den äldre bebyggelsen i Återvall södra är från början av 1900-talet och tillhör ett av kommunens äldsta fritidshusområden. Även sett till länsnivå är Återvalls södras fritidshusområde unikt. Det är en typ av område som börjar bli ovanlig. Om en miljö omfattas som särskilt värdefull bebyggelse ska den skyddas vid planläggning, vilket framgår av plan- och bygglagen (2 kap. § 6 PBL). Byggnaden ligger inom ett område som är klassat som särskilt kulturhistoriskt värdefullt område, där PBL 8:13 gäller. Attefallsreglerna gäller därför inte här. Den äldre byggnaden, från den tidiga utvecklingsperioden, har en för södra Återvall typisk karaktär med terränganpassad placering, något brant sadeltak, fasader med stående rödmålad locklistpanel och vita husknutar på en mycket låg sockel. Stugan är 1920-talet. Det finns mycket få byggnader från denna tid. De bedöms därför som bevarandevärda och bör inte rivas. Varsamhetsbestämmelser bedöms inte försvåra eller omöjliggöra underhålla av fastigheten. Det förtydligar fastighetsägarens underhållsansvar enligt PBL, och beskriver vilket underhåll som är lämpligt för att inte det kulturhistoriska värdet ska förvanskas.
b)	*Tomtstorlek* Vi motsätter oss att vi inte får stycka vår fastighet Säby 1:152 och att minsta fastighetstorlek ska vara 2500 kvm. Vår tomt är 3094 kvm. Ett flertal tomter i vårt område är under 1500 kvm och borde vi också kunna stycka vår tomt.	*Tomtstorlek* Fastigheten är redan bebyggd med en bostad och ligger inom strandskyddat område, att stycka fastigheten för bostadsändamål skulle gå emot strandskyddets syfte. Den ligger vidare inom vattenskyddsområde. Styckning av fastigheten är därmed inte lämpligt.
c)	*Servitut* Servitut 01-ING-477 för väg och öppna platser, belastar Säby 1:43. Detta servitut föreslås upphävas och ersättas av gemensamhetsanläggning. Enligt svar den 10 juni 2022 från Lantmäteriet är detta ett gällande officialservitut. Detta reglerar förhållande mellan två fastigheter och berör inte eventuellt kommande gemensamhetsanläggning. Vi motsätter oss att upphäva detta officialservitut.	Notera att befintliga servitut ej upphör att gälla i och med att detaljplan får laga kraft. Upphävande av officialservitut utförs genom en lantmäteriförrättning, se mer information hos Lantmäteriet. I detaljplanen föreslås att servitut för väg och öppna platser över Säby 1:43 upphävs och ersätts av gemensamhetsanläggning för samma väg och öppna platser. Genom deltagande i gemensamhetsanläggning kommer således behovet av rätten att nyttja väg och öppna platser över Säby 1:43 tillgodoses och ett separat servitut bedöms därför inte nödvändigt.
d)	*Mark markerad med n2* På kartan är nedre delen av vår tomt markerad med n2, som ett område med skog som ska bevaras, att endast träd som utgör säkerhetsrisk får fällas och att död ved bör	*Mark markerad med n2* Yttrandet noteras. Kommunen har enligt plan- och bygglagen skyldighet skydda träd och natur för att inte riskera artskyddsförbud vid planens genomförande. Bestämmelserna i

	lämnas för att gynna faunan. På sid 34 i Planbeskrivning, samrådshandling anges följande: ”Tillgänglighet till strandlinjen, sammanhängande skogspartier och vyer ut mot sjön bör värnas.”. Ett motiv för oss att flytta till denna fastighet är vår fantastiska vy ut mot sjön. Vi vill ha möjlighet att ta ner skog som hindrar den vyn som ni skriver ska värnas. Vi motsätter oss att delar av vår tomt ska markeras med n2.	plankartan och planbeskrivningen har förtydligats inför granskning.
e)	*Allmän plats på Säby 1:43* Denna fastighet föreslås vara allmän plats (NATUR 1, PARK 1, GATA 1 och vattenområde (W). Innan beslut ska lämnas om bygglov ska närmaste granne som berörs ges tillfälle att lämna synpunkter/yttrande. Detta borde även gälla i detta fall och vi har inte blivit tillfrågade om att ha en allmän plats som granne. Eftersom vår fastighet har en lång gräns mot Säby 1:43 motsätter vi oss att detta ska bli en allmän plats.	*Allmän plats på Säby 1:43* Yttrandet noteras. En detaljplan innefattas inte av bygglovsplikt och behöver inte bygglov för att få laga kraft. För att få utföra en del av de byggnationer som detaljplanen medger kan det däremot behövas bygglov.
28. Säby 1:290		
	Jag har två synpunkter på förslaget till detaljplan som jag berörs av indirekt. Det föreslås att flera av de äldre husen ska K-märkas som bl a betyder att ägarna inte kan renovera dem efter behov utan blir bakbundna. Jag uppskattar att vara omgiven av pittoreska och K-märkta hus men vet också att flera av dem är i ganska dåligt skick. Jag ser därför framför mig att efter några år kommer de inte att bebos utan stå öde eftersom ägarna inte kan utföra ombyggnader som de önskar, bl a öka takhöjder. Jag vill inte bo i ett område med övergivna förfallna hus. Min andra synpunkt gäller sjöstugan (vet inte fastighetsnummer) som föreslås bli en samfällighet. Jag är nära granne till den fastigheten som sköts varsamt av ägarna och förstår inte hur kommunen kan föreslå samfällighet. Handlar det om expropiering? Jag är emot förslaget. I övrigt finner jag avsnittet om naturen och djurlivet mycket läsvärt och intressant. Såg en vattensalamander häromveckan. Ser fram emot vatten och avlopp och samarbetet med Alex Gomes.	Yttrandet noteras. Samrådsförslaget har justerats till granskning Marken runt stugan på fastighet Säby 1:26 är nu kvartersmark och föreslås alltså fortsättningsvis förvaltas privat. Övrig mark på fastighet Säby 1:26 som används av flera fastighetsägare i området planläggs som allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Detta innefattar bland annat delar av Hållstedts väg samt badklippan nordväst om sjöstugan. Den mark som planläggs som allmän platsmark föreslås att skötas genom en gemensamhetsanläggning. Det är på fastighetsägarnas initiativ som en sådan gemensamhetsanläggning bildas eller omprövas genom en lantmäteriförrättning. De fastigheter som enligt förrättningen ingår i gemensamhetsanläggningen ingår då i en samfällighet. Fastighetsägarna till den belastade fastigheten kan begära att den allmänna platsen förvärvas av huvudman, det vill säga samfälligheten. Huvudman har då dock rätt att välja om markåtkomsten ska ske genom äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt. Huvudman har också rätt att vända sig till Lantmäteriet för prövning om bildande eller omprövande av gemensamhetsanläggning. Frågan avgörs då av Lantmäteriet i en förrättning. Fördelarna med en gemensamhetsanläggning är att fastighetsägarna i samfälligheten gemensamt delar på kostnaderna och ansvaret

		för gemensamma ytor och anläggningar såsom vägar och naturområden. Det tydliggör vilka rättigheter som finns att nyttja marken samt skyldigheter att ta hand om den. Vid upplåtelse av mark för gemensamhetsanläggning tillkommer ersättning i enlighet med lantmäteriets beslut eller genom överenskommelse mellan berörda fastighetsägare.
29. Säby 1:307		
a)	Som övergripande synpunkt ser vi inte vad nyttan av detaljplanen skall bidra med då de flesta åtgärder som föreslås direkt står i strid med vad som beskrivs som syftet med detaljplanen att bibehålla grönstrukturer samt säkerställa kultur och naturvärden. Redan idag är största delen av bebyggelse och fastigheter byggda eller anpassade för permanentboende med fungerande vatten och avloppslösningar godkända efter besiktningar. Då kommunalt VA planeras som del av detta samt dessutom förändringar på väg Karbyvägen med breddning mötesplatser etc. ser vi inte att detta stämmer med bevarande av naturvärden. Den erfarenhet vi har efter att ha sett hur denna typ av anläggningsarbeten bedrivits på kringliggande områden har inte visat på omsorg av de värden som nämnts. På grund av detta är vår övergripande synpunkt att detaljplanens behov inte föreligger eller på något sätt gynnar områdets fastighetsägare och boende. Specifikt för vår fastighet Säby 1:307 har vi dessutom följande synpunkter.	Detaljplanen möjliggör en utökning av det kommunala vatten och spillvattennätet VA i området vilket bedöms positivt för bevarandet av Ingarö vattentäkt. En anslutning till kommunalt VA bedöms även ge en värdeökning av fastigheten. Kommunen återställer vägar till ursprungligt skick efter utbyggnad av vatten och spillvattenledningar. Kommunekolog har gått igenom området med VA-projektledare och fortsätter diskussionen om hur VA kan dras för att inte skada biologisk mångfald på platsen. Kommunalt VA är viktigt att dra för att minska övergödningen i våra vatten, och det har i sin tur en positiv påverkan även på biologisk mångfald i våra vatten. Att dra kommunalt VA med hänsyn till platsens biologiska mångfald bidrar alltså positivt till två av samhällets största miljöproblem. Detaljplanen möjliggör för huvudman att utföra åtgärder i vägområdet. Det är upp till huvudman hur och i vilken takt som åtgärder på allmän plats utförs. Detaljplanen har anpassats för att göra så liten påverkan på naturvärden som möjligt, och bedöms inte påverka skyddade arter negativt i nuvarande form. En del värden som förut inte varit skyddade kommer att skyddas i och med detaljplanens planbestämmelser vilket stärker naturvärdenas långsiktiga bevarande i området.
b)	*VA anläggning* Vi har idag väl fungerande VA anläggning med egen vattenrening nyligen utbytt för att få bästa möjliga kvalité.	*VA anläggning* Yttrandet noteras. Detaljplanen möjliggör en utökning av det kommunala vatten och spillvattennätet VA i området vilket bedöms positivt för bevarandet av Ingarö vattentäkt. En anslutning till kommunalt VA bedöms även ge en värdeökning av fastigheten.
c)	*Vägförening och fastighetsägare* Karbyvägen har idag en väl fungerande frivillig vägförening sedan många decennier,	*Vägförening och fastighetsägare* Det är upp till de berörda fastighetsägarna om en gemensamhetsanläggning ska bildas.

	avgifterna är rättfärdiga och årsmöten hålls med samtliga fastighetsägare inbjudna varje år. Även om äganderätten till vägen är på en enskild fastighet har detta aldrig varit ett problem utan skötsel har skett i samförstånd mellan vägförening och fastighetsägaren genom alla år.	Fördelen med en gemensamhetsanläggning är att det finns lagstöd för hur en anläggningssamfällighet ska skötas och de förpliktelser de olika fastighetsägarna har gentemot varandra, se mer information hos Lantmäteriet.
d)	*Karbyvägen* Karbyvägen må vara smal men ytterst begränsat trafikerat med tillräckligt med stickvägar för att hantera eventuella möten. Några problem för utryckningsfordon vare sig ambulans eller räddningstjänst har heller aldrig utryckts vid de tillfällen dessa behövt trafikera.	*Karbyvägen* Yttrandet noteras. Detaljplanen är skyldig att säkerställa framkomlighet i vägområdet för utryckningsfordon som ambulans och brandförsvar. Vägområde med planbestämmelse GATA breddas därför längs Karbyvägen vilket ger huvudman möjlighet att utföra åtgärder i vägområdet som exempelvis mötesplatser. Det är upp till huvudman hur och i vilken takt som åtgärder på allmän plats utförs.
e)	*Tomtstorlekar/Byggrätter* Storlekar på tomter och byggnadsarea uppfattas även som mera godtycklig och inte utifrån ett gemensamt regelverk i det förslag som beskrivits. Vår fastighet Säby 1:307 har klassats som E6 bör vara E8 för huvudbyggnad samt för kompletteringsbyggnad klass E13 bör vara E15 samt för tomtstorlek D3 bör vara D2 detta utifrån hur andra fastigheter inom området klassificerats.	*Tomtstorlekar/Byggrätter* Byggrätter i planområdet har setts över och justerats för att anpassas efter befintlig bebyggelse och för att inte utöka belastningen på Ingarö vattentäkt. En generell byggrätt har använts. Undantag har getts när befintligt bygglov medgett större byggrätt för huvudbyggnader. Befintlig huvudbyggnad på Säby 1:307 överstiger ej den generella byggrätten och bedöms därför inte behöva få en större anpassad byggrätt. Bestämmelsen om byggrätt för komplementbyggnad har till granskning justeras för att tydligare ta hänsyn till vattenskyddsområdets föreskrifter. Säby 1:307 ligger inom sekundärt vattenskyddsområde och får en generell byggrätt därefter.
f)	Enligt beskrivningar skall även del av vår fastighet Säby 1:307 klassas som gata. Detta motsätter vi oss å det bestämdaste då vi inte ser vad och hur det skulle vara och utformas då hela vår fastighet utnyttjas av oss och ej för transport till någon annan fastighet eller annat mål.	Användningsgräns mellan kvartersmark och Allmän plats (GATA) har justerats inför granskning. Fastigheten föreslås i sin helhet bestå av kvartersmark.
g)	Ur ekonomisk synvinkel ser vi hela detaljplanen med de konsekvenser ur mycket negativt perspektiv då ett antal merkostnader uppstår som sett ur vare sig löpande kostnader eller fastighetsvärdering kan påverka ens i någon mån positivt, snarare ser vi hela detta projekt som en hög kostnad utan någon nytta för oss.	Yttrandet noteras.

Del D. Sakägare, berörda och myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Fastighetsbeteckning/ Myndighet	Ej tillgodosedda synpunkter
Säby 1:26	*Negativ till kulturklassning och rivningsförbud. Önskar utökat upphävande av strandskydd. Negativ till planläggning för NATUR*
Säby 1:129	*Negativ till kulturklassning, begränsning av möjligheten att avstycka, begränsning i möjligheten att fälla träd, begränsning i byggrätt*
Säby 1:31	*Negativ till planläggning av området. Negativ till planläggning för VA samt GATA.*
Säby 1:43	*Negativ till planläggning av NATUR, PARK och GATA*
Säby 1:85	*Negativ till restriktioner vad gäller byggrätt mm*
Säby 1:93	*Negativ till kulturklassning, prickad mark och byggrätt*
Säby 1:124	*Negativ till kulturklassning, byggrätt, prickad mark, vill ha upphävande av strandskydd enligt hemfridszon*
Säby 1:320	*Negativ till omfattande reglering av fastigheten*
Säby 1:141	*Negativ till kulturklassning, begränsning i möjligheten att fälla träd,*
Säby 1:144	*Behov av större byggrätt för garage båttrailer*
Säby 1:146	*Negativ till att inte få stycka fastigheten*
Säby 1:152	*Negativ till kulturklassning, att inte få stycka, att inte kunna ta ner särskilt skyddsvärda träd*
Säby 1:290	*Negativ till kulturklassning i detaljplanen*
Säby 1:307	*Negativ till planläggning av området, klassning till GATA på fastigheten samt åsikter om felaktig byggrätt*

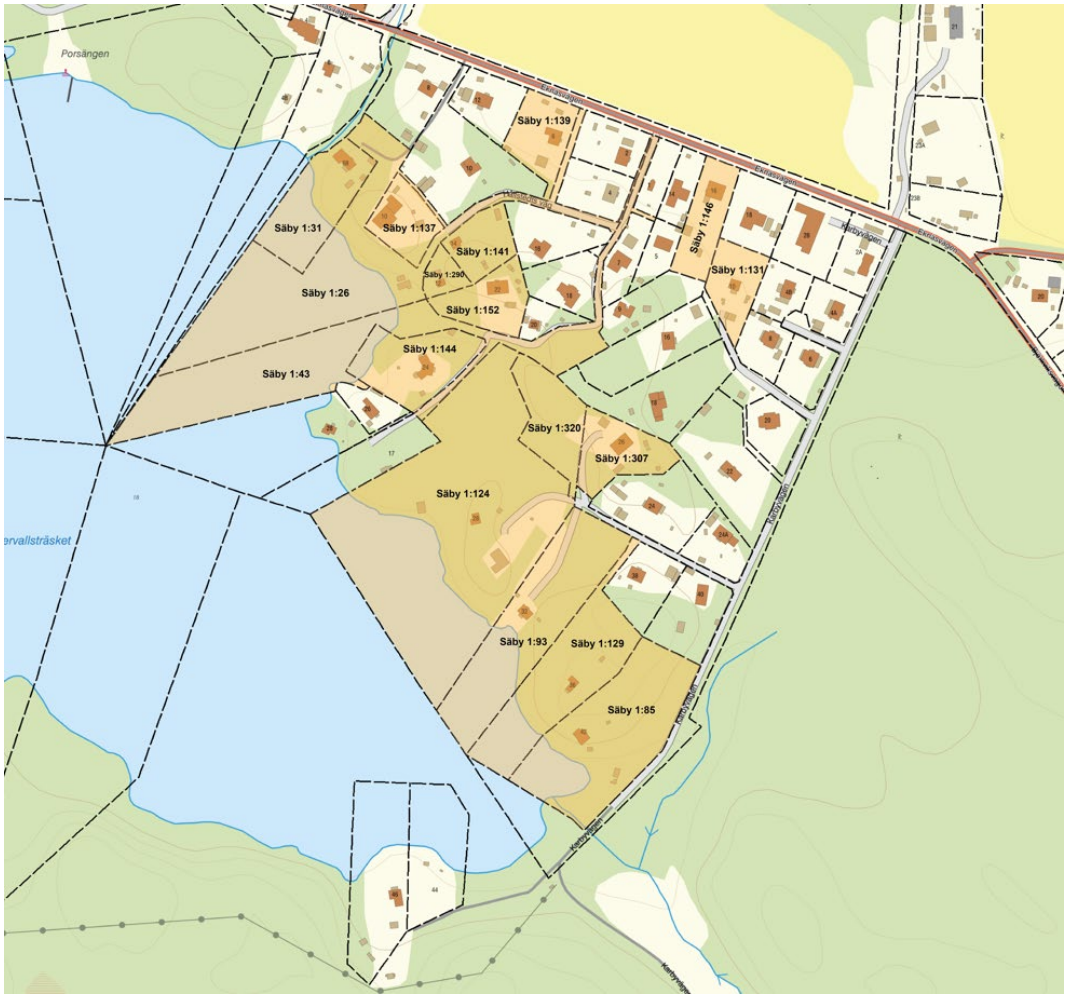
Värmdö 2023-11-17
Samhällsbyggnadskontoret

Raad Alwajid
Planchef

Charlotte Rydahl
Planarkitekt/Projektledare

Bilaga 1. Fastigheter som inkommit med synpunkter under samrådet

Fastighetsägare	Säby 1:26
Fastighetsägare	Säby 1:31
Fastighetsägare	Säby 1:43
Fastighetsägare	Säby 1:85
Fastighetsägare	Säby 1:93
Fastighetsägare	Säby 1:124, 1:320, 1:26
Fastighetsägare	Säby 1:129
Fastighetsägare	Säby 1:131
Fastighetsägare	Säby 1:137
Fastighetsägare	Säby 1:139
Fastighetsägare	Säby 1:141
Fastighetsägare	Säby 1:144
Fastighetsägare	Säby 1:146
Fastighetsägare	Säby 1:152
Fastighetsägare	Säby 1:290
Fastighetsägare	Säby 1:307



Karta över fastigheter som yttrat sig i samrådet, markerade med brunt i kartan

VÄRMDÖ KOMMUN