



## Utredning av kulturhistoriska värden inom detaljplan Södra Återvall, Ingarö

Samrådshandling  
Enligt PBL (2010:900)  
Dnr: 2020KS/0568 15  
Datum: 2020-10-12

<b>Uppdrag</b>	
<b>Uppdragsnamn</b>	306880 Återvall
<b>Version</b>	Slutversion
<b>Datum</b>	2020-10-12, rev. 2022-02-24

<b>Medverkande</b>	
<b>Beställare</b>	Värmdö kommun
<b>Konsult</b>	Tyréns AB
<b>Uppdragsansvarig</b>	John Hedlund
<b>Handläggare</b>	Daniel Nilsson, Peter Joseph, Erika Landén, Annika Alexander, Jennifer Magnusson
<b>Kvalitetsgranskare</b>	Tobias Mårud

## Innehåll

1. Inledning.....	4
2. Historik - områdets bebyggelseutveckling .....	7
3. Landskapsbild och bebyggelsekaraktär .....	13
4. Kulturhistorisk bebyggelseinventering och värdering.....	26
5. Beskrivning och värdering av inventerade byggnader .....	31
6. Råd och riktlinjer vid planläggning .....	52
7. Konsekvensanalys .....	56
8. Referenser.....	58

## 1. Inledning

### Bakgrund, syfte och metod

Återvall är till övervägande del ett fritidsstugeområde som ligger ca 3 km öster om Brunn centrum på Ingarö i Värmdö kommun. Eknäsvägen, väg 646, delar området i en nordlig och en sydlig del. Den södra delen är ett rent villa- och fritidshusområde medan norr om vägen finns ett industri- och verksamhetsområde med inslag av villor och fritidshus.

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

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

Inför detaljplaneläggningen i Återvall södra och Återvall norra har ett kunskapsunderlag i form av en kulturmiljöutredning med inventering och värdering av kulturmiljön tagits fram.

Utredningen är uppdelat i två rapporter, en för Återvall södra och en för Återvall norra och omfattar: Fältbesök, GIS-analyser, identifiering och



Figur 1. Orienteringskarta (större utsnitt) med aktuellt utredningsområde.

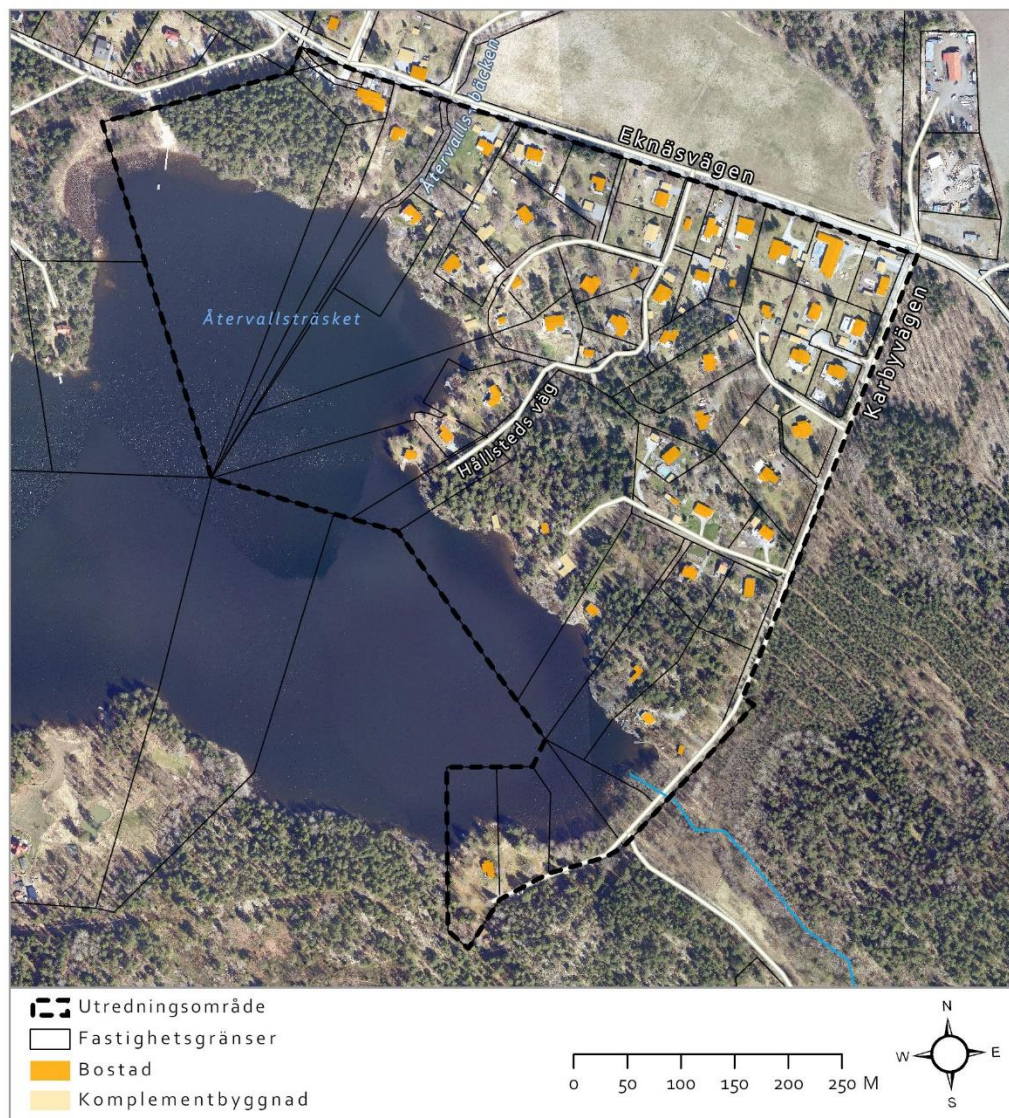
beskrivning av karaktärer och strukturer med analys av känslighet i landskapet. Identifiering av kulturhistoriska värden inom området. Beskrivning av landskapet med värdekärnor och karaktärskapande

bebyggelse och element samt gröna kopplingar mot vattnet med tydliggjorda på kartor. Beskrivning och karaktärisering av bebyggelsestrukturer och av industriområdenas framväxt och betydelse.

Utredningen omfattar även ett urval av ett begränsat antal byggnader och områden med speciell betydelse samt beskrivning av enskilda byggnader som är karaktärsskapande. Klassning i urval av enskilda byggnader i enlighet med Stockholms stadsmuseums klassificeringssystem. Värdefulla byggnader och områden som klassats förs in i Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister.

Rekommendationer och tålighetsanalys i landskapet av till- om- och nybyggnader med identifiering av viktiga principer för att behålla karaktären vid ny- och tillbyggnader. Till exempel maximal taklutning, fasadmaterial och våningsantal med förslag till planbestämmelser som även gäller industrifastigheterna. Konsekvensanalys vid 100% permanentboende med ökade byggrätter och bebyggelse på tidigare obebyggda fastigheter med bland annat breddning av vägar och vändplaner i området ingår också i utredningen.

Därtill finns också förslag till skyddsområde av fornlämning stenåldersbosättningen i Återvall norra, förslag på planbestämmelser samt råd och riktlinjer för skötselåtgärder.



Figur 2.  
Utredningsområde, ortofoto.

## 2. Historik - områdets bebyggelseutveckling

### 1700-tal

Under stormaktstiden på 1600-talet inrättades stora lantgods, så kallade säterier, avsedda som residens för adeln och höga ämbetsmän.

Godsbildningarna kom att omfatta stora jordegendomar och hade som noder i landskapet en stark strukturerande inverkan på vägar och bebyggelse. Till storgårdsdriften knöts både anställda jordbruksarbetare och torpare. Torpmiljöer inom egendomarna speglar därför säteriernas organisation.



Figur 3. Geometrisk karta över Säby säteris egendom från 1701. Marken för det aktuella utredningsområdet låg under Säby säteri och omfattade såväl odlingsmark som utmark i bergiga och svårodlade områden kring Återvallsträsket. Utmarkerna har historiskt varit en viktig resurs för bland annat bete, jakt och virke. Källa: Lantmäteriet.

I den nordvästra utkanten av Säby säteris ägor finner vi Återvall och utredningsområdet längs med Återvallsträskets östra sida (Se figur 3). Eknäsvägen har lång kontinuitet som en betydelsefull landsväg som förband bygder och säterierna Säby, Brunn och Lämshaga med varandra. Genom utredningsområdet och vidare söderut till Säby säteri har vägen idag kvar sin historiska sträckning.

Området är vid denna tid bebyggd med ett torp, *Återwalstorpet*, beläget söder om Eknäsvägen, öster om Återvallsbäcken. Torpen ligger ofta i lite perifera lägen, i skogsbrynen, eller i skogen på utmarken.

Bäcken leder till en damm benämnd ”*Dammkierret*”, denna kom att torrläggas under 1800-talet för att vinna odlingsmark. Markerad i kartan finns också en bro som leder över Återvallsbäcken. I utredningsområdets södra del, utmed Återvallsträskets strand återfinns ängsmarker. I övrigt är utredningsområdet täckt av utmarker som omnämns vara bergiga samt innehålla tall.

Rysshärjningarna som drabbade skärgården 1719–1721 innebar att stora delar av bebyggelsen brändes ner. Detta är en anledning till att det inte finns så mycket bevarad bebyggelse på Värmdö från tiden före härjningarna.



Figur 4. Inzoomning Återvallstorpet. Källa: Lantmäteriet.



### 1900-tal

I början av 1900-talet är utredningsområdet fortfarande till större delen obebyggt, vilket framgår av Häradsekonomska kartan (Se figur 5). Bebyggelse har tillkommit i form av ett skolhus, beläget strax öster om bäcken. Denna byggnad finns inte längre kvar. På västra sidan bäcken ligger ett torp. Denna byggnad ligger idag på fastighet Säby 1:130. Ytterligare två hus är belägna väster om bäcken utmed Eknäsvägen, osäkert om dessa är bostäder eller används för andra ändamål. Den tidigare dammen utmed bäcken har nu blivit odlingsmark. I områdets nordöstra delar har utmarkerna nu börjat nyttjas som odlingsmark och längst ned i söder finns fortfarande en lott ängsmark kvar.

På kartan över Säbys ägor från 1910 kan vi tydligt se bebyggelsen i området. Husen väster om bäcken är indelade i fastigheterna Smedstorpet No 1 och 2 vilket tyder på att den mindre byggnaden längst väster ut också används som bostad. Utredningsområdet är indelat i de tre fastigheterna Smedstorpet, Jägarbo och Dalängen, fastighetsgränser som till viss del består idag. Bebyggelsen längs i korsningen mellan väg och bäck utgör utredningsområdets första grundstruktur.

Lagstadgad semester och bilismens genombrott innebar att fritidshus började byggas i skärgården från 1920- och 30-talet. I Återvall uppfördes under denna period småskaliga fritidshus utan trädgårdsmark ner mot sjön, hus och struktur som präglar denna del av utredningsområdet än idag. Även en kaféverksamhet bedrevs inom nuvarande fastighet Säby 1:46. Ett kafé öppnades under perioden även i byggnaden som numera är om- och tillbyggd till restaurang, nuvarande Säby 1:133.



Figur 5. Häradsekonomska kartan 1901–1906. Källa: Lantmäteriet.

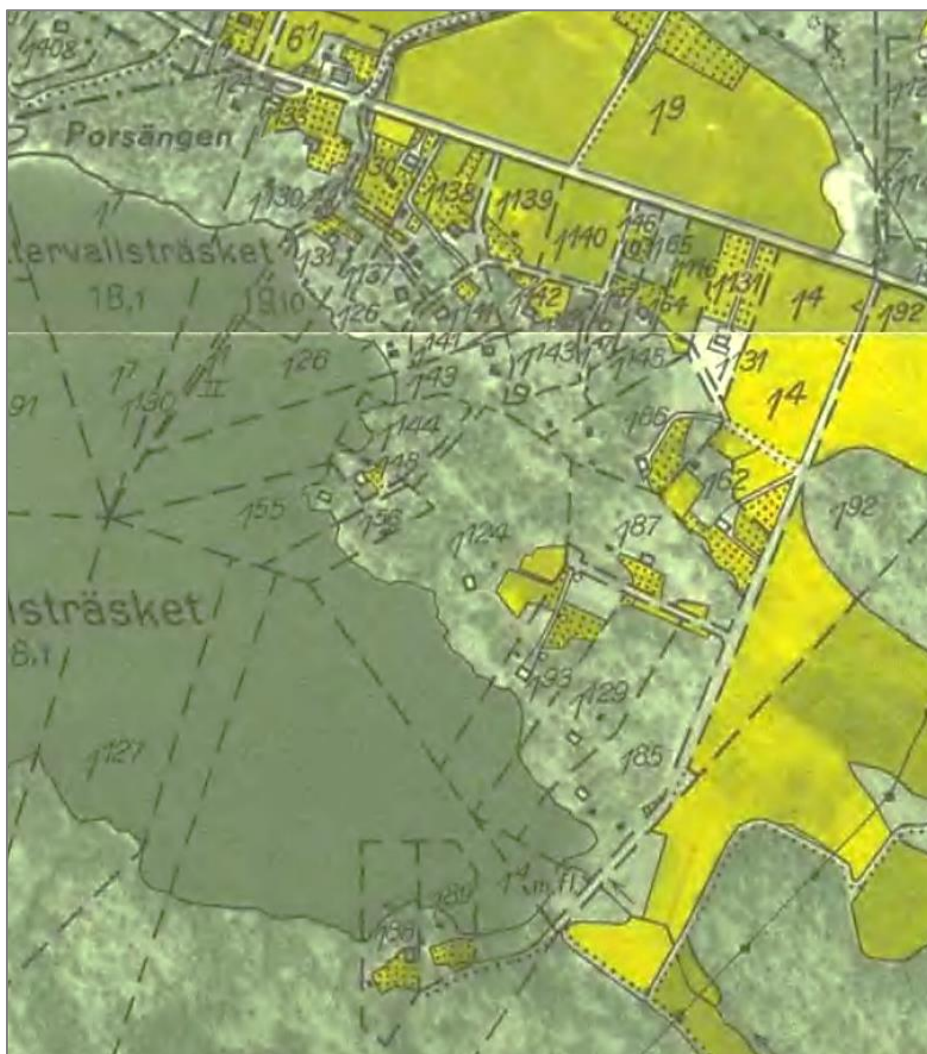
De kommande decennierna påbörjas även en utbyggnad av området utmed Eknäsvägen. Av den ekonomiska kartan från 1952 framgår att områdets grundstrukturer med vägar och fastigheter i stort har satts. Området består nu av ett 40-tal fastigheter. Karbyvägen och Hållstedts väg är anlagda. Delar av odlingsmarken har bebyggt utmed Eknäsvägen och Karbyvägen, prickad gul mark i kartan visar var odlingsmark ersatts med trädgårdsmark.

Ytterligare avstyckningar av fastigheter har skett och all odlingsmark inom området är nu borta. Längs med Eknäsvägen och Karbyvägen ligger bostäder med stora tomter. Hus längs Hållstedts väg har tillkommit liksom ökat antal fritidshus i sjönära läge. Bebyggelsen är nu spridd över hela området med undantag för de tre större bergspartierna i området.

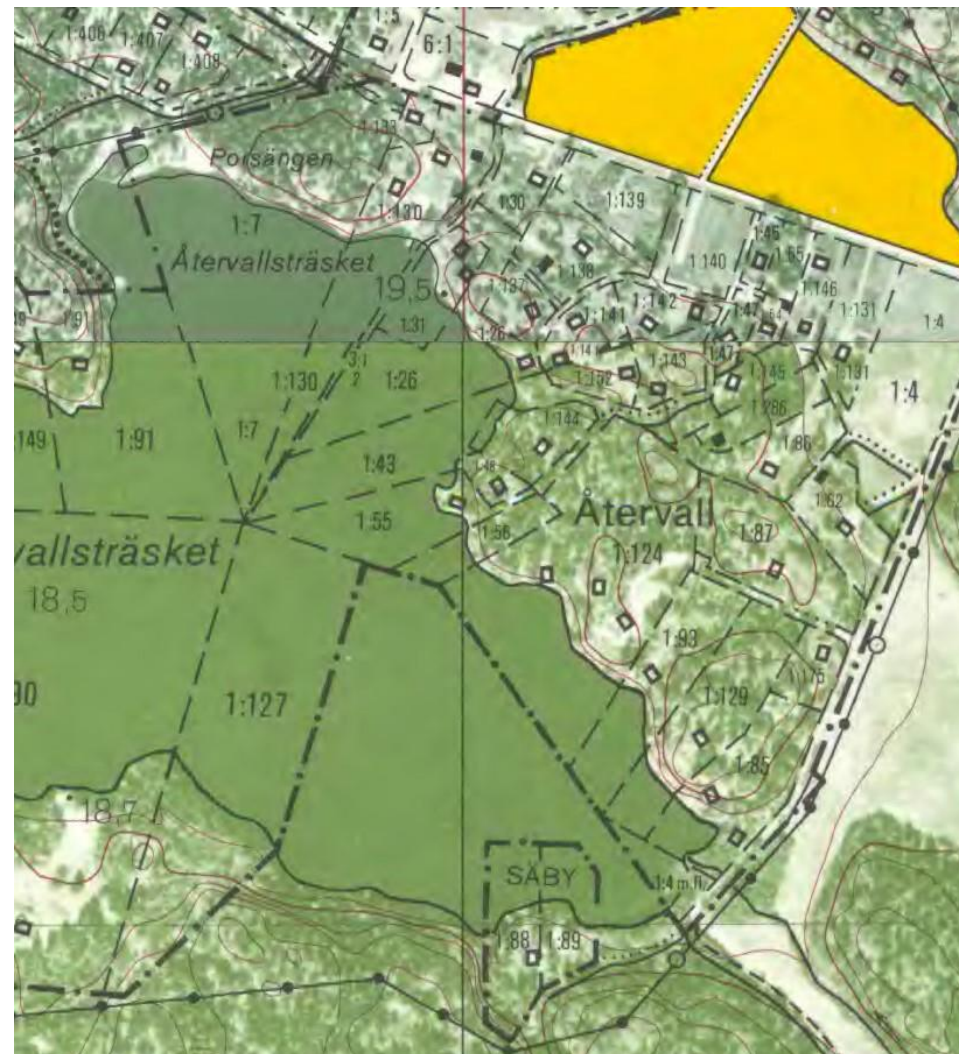
Med dagens fastighetsgränser ovanpå kartan från 1952 kan man se vilken påverkan avstyckningarna har haft på områdets struktur. Framför allt har bebyggelsen förtätats längs med Eknäs- och Karbyvägen. De avlånga tomterna utifrån vägen har delats och bebyggelsen har kommit närmre vägarna. Idag består området av ett 60-tal fastigheter jämfört med ett 40-tal under 1950-talet.



Figur 6. Utsnitt, karta över Säby säteris ägor, 1910. Källa: Lantmäteriet.

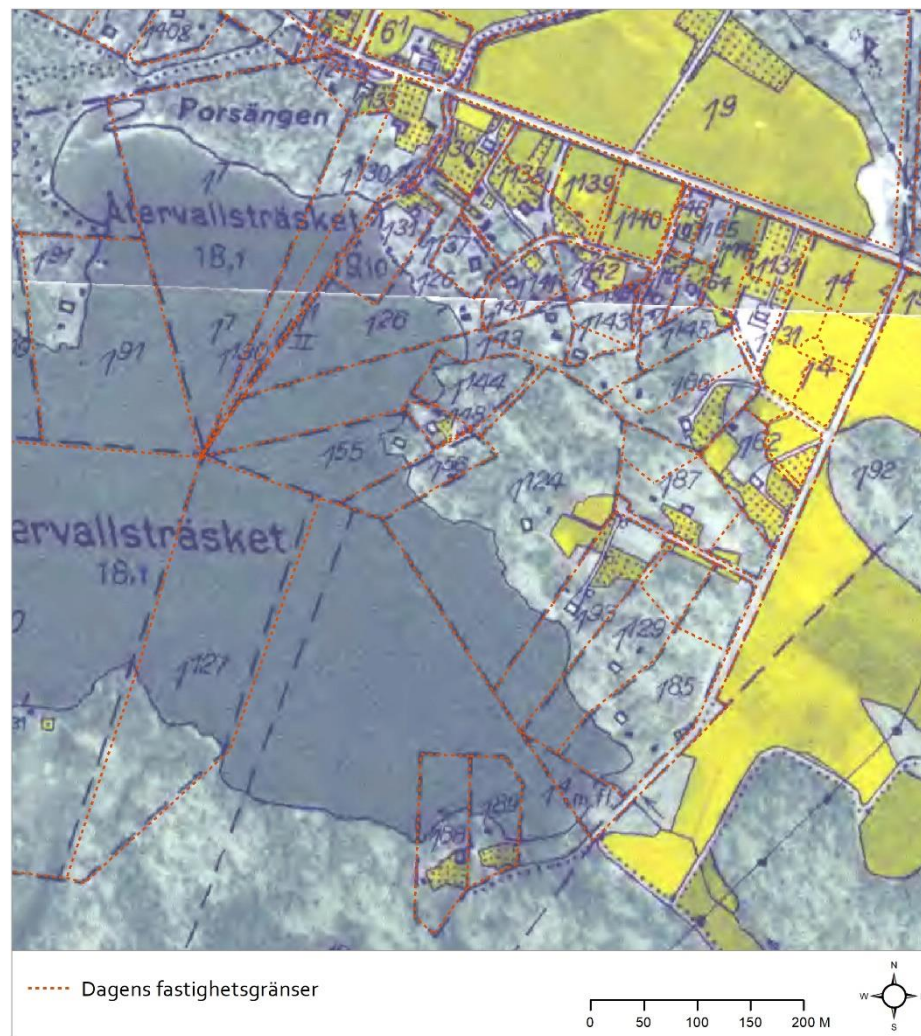


Figur 7. Ekonomiska kartan, 1952. Källa: Lantmäteriet.



Figur 8. Ekonomiska kartan 1978. Källa: Lantmäteriet.

Bebyggelsen har huvudsakligen tillkommit periodvis under 1900-talet, med byggnader som representerar olika decennier och stilideal. Mellan 1920–1980 har tillväxten av bostäder i området skett i lugn takt för att sedan öka under perioden 1980–2010, med förtätningar och nyetablering i de nordöstra och östra delarna. (Underlag för dessa siffror kommer från Fastighetsregistret som dock inte är fullständigt, särskilt inte vad gäller uppförande av äldre bebyggelse. Det förekommer även att äldre byggnader helt eller till stora delar ersatts med nya, men att det äldre byggnadsåret kvarstår i registret).



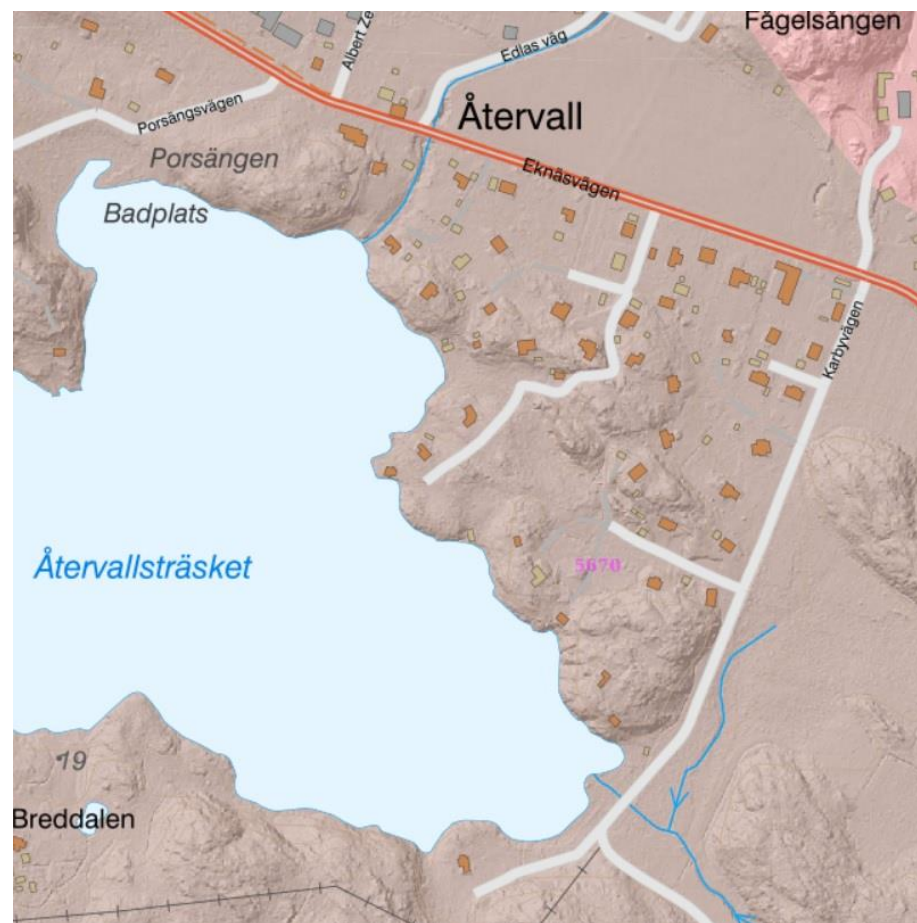
Figur 9. Ekonomiska kartan 1952 och dagens fastighetsgränser med prickad röd linje. Källa: Lantmäteriet.

### 3. Landskapet

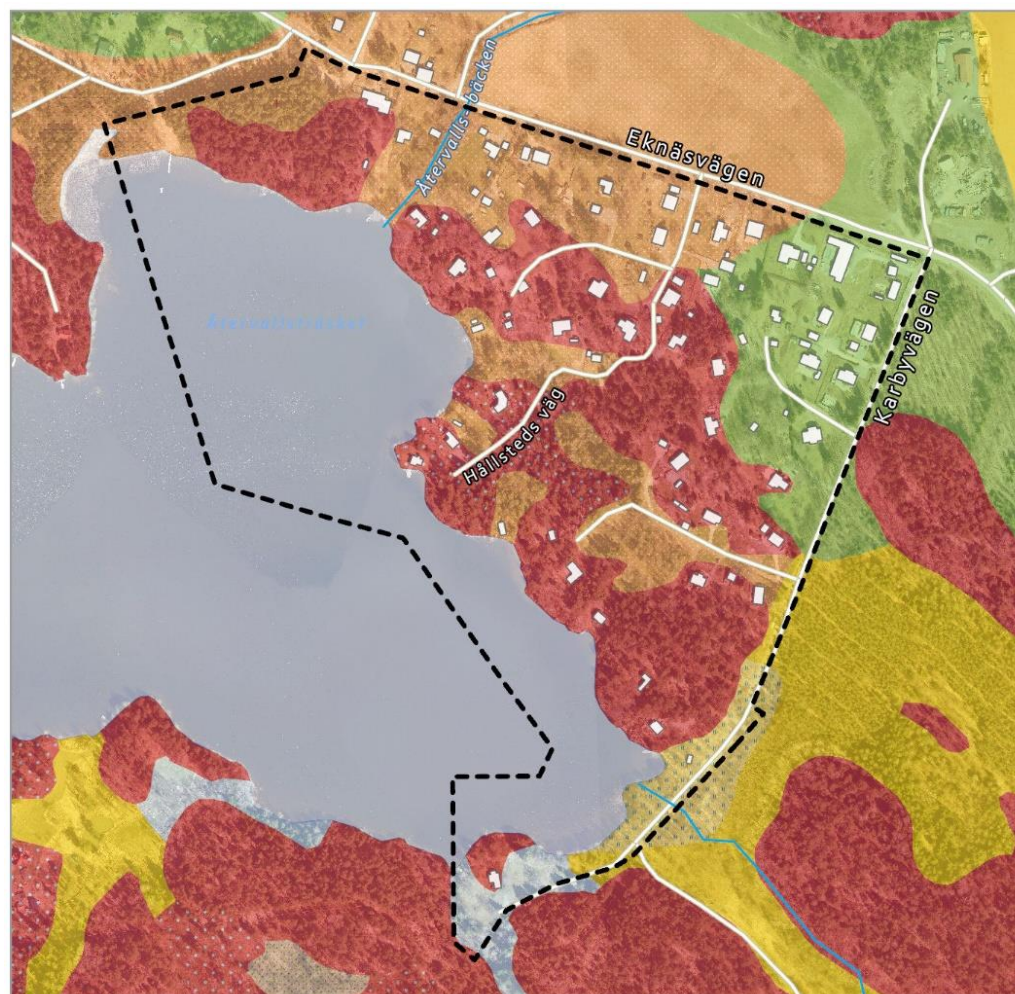
#### Topografi

Genom området går ett diagonalt höjdstråk i nordväst-sydöstlig riktning med två mer framträdande skogbevuxna höjdparter samt mindre bergsknallar. Genom höjdstråket löper mindre sprickdalar vilket bidrar till en topografiskt varierad terräng. Höjdstråket ligger i områdets västra del utmed sjön Återvallsträsket. Österut övergår topografien i ett flackt parti utmed Eknäsvägen och Karbyvägen, på mark som tidigare varit odlad.

Berggrunden i utredningsområdet består av granit. Jordarterna i de höglänta partierna består av kalt urberg som bitvis täckt av ett tunt moränlager samt av postglacial sand i sprickdalarna. I flacka områden består jordtäcket av postglacial sand och isälvsediment.

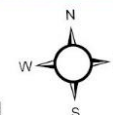
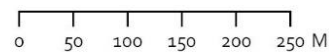


Figur 10. Berggrund med topografi, källa SGU.



**Jordarter, SGU**

- Postglacial sand
- Urberg
- Urberg med tunt moränlager
- Isälvs sediment
- Gyttjelera
- Utredningsområde



Figur 11. Jordarter.  
Källa SGU.

## Grönstruktur

I området finns mycket sparad naturmark, såväl på som mellan fastigheter. Naturmarken består av sammanhängande skogspartier, hållmarker och träddungar på och mellan fastigheter. På tomter förekommer enskilda äldre stora träd, framförallt tallar men även enstaka ekar, som har betydelse för områdets karaktär.

Sammanhängande skog återfinns på höglänta partier i området i öster mot sjön till. Skogen domineras av tallskog med inslag av gran samt enstaka lövträd. Hållmarker med berg i dagen bidrar till att skapa luckor i skogsmarken. Partier med äldre skog har utpekade höga naturvärden. Dessutom bör skogen vara viktig för boende utifrån ett rekreativperspektiv.



Figur 12. Flikig strandlinje.



Figur 13. Väg omgärdad av grönska.

Strandlinjen utmed Återvallsträsket är flikig med små vikar och utskjutande berg. Bitvis stupar berget brant mot sjön. Skogspartiet längst i väster är ett populärt område för rekreation med ett flertal stigar och utblickar över sjön från höjderna. Här kan man också ta sig från parkeringen vid restaurang Återvall till Återvallsträskets badplats.

Sprickdalarna som går igenom området är öppna till halvöppna på grund av röjning och tidigare hävd. Tomterna i den kuperade delen av området är en viktig del av grönstrukturen med lövträd, främst björk och asp samt högre tallar.

I den flacka delen av området består grönstrukturen främst av enskilda träd längs med vägar och på tomter samt mindre trädgångar mellan tomterna. Arterna består av både tall, gran, ädellövträd och triviala lövträd. Längs med vägarna finns återkommande rader med björk som planterats som tomtavgränsningar. Dessa bidrar till att rama in bostadsområdena och skapa tydliga riktningar i landskapet. Återplantering bör uppmuntras efter stormfällning, men skydd av trädraderna bedöms inte motiverat ur ett landskaps- och kulturmiljöperspektiv.

Denna flacka del av området motsvarar i stort den mark som under tidigt 1900-tal varit uppodlad, se figur 25 (landskapsanalyskarta). Här består jordarterna av isälvsediment och sand. Där berg tar vid på jordartskartan, se figur 11, korresponderar mot den historiska gränsen för skogsmark. Detta är en historisk struktur som tydligt kan följas i dagens landskap där berget börjar resa sig och vägarna och husen blir terränganpassade.



Figur 14. Stigsystem i äldre tallskog.



Figur 15. Björkrad utmed Karbyvägen.



### Siktstråk och utblickar

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



Figur 16. Utblick över strandnära bebyggelse. Husen ligger antingen indraget från sjön i grönska eller i mer framträdande lägen ut mot sjön.



Figur 17. Utblick mot öppet jordbrukslandskap.



*Figur 18. Hållstedts väg utgår från Eknäsvägen och leder in i utredningsområdet.*

### Bebyggelsemönster

Eknäsvägen är en betydelsefull historisk väg till Säby säteri och har varit en viktig lokaliseringsfaktor för ny bebyggelse över tid. Under 1930-talet breddades och rätades Eknäsvägen ut till nuvarande sträckning genom statligt nödhjälpsarbete, så kallat AK-arbete. Utmed vägen finns äldre bebyggelselägen i anslutning till Återvallsbäcken. Eknäsvägen har gjort Återvall tillgängligt från större avstånd och på så sätt varit en faktor för etablering av fritidshusbebyggelsen under första halvan av 1900-talet och även för senare tillkommen bebyggelse i form av småhus för permanentboende. Från Eknäsvägen utgår också flera vägar och infarter till utredningsområdet.

Vägnätet i området går framförallt i nordsydlig riktning. Vägarna är småskaliga, grusade och slingrar sig bitvis utefter den kuperade terrängen. I området finns även mindre stigar i öst-västlig riktning som förbinder bostadsområden med varandra.

Bebyggelsen i området består i huvudsak av friliggande småhusbebyggelse i form av villor och småskaliga fritidshus. En stor del av husen är idag bebodda permanent. På många tomter finns komplementbyggnader i form av uthus och förråd. Tomterna i utredningsområdet är generellt stora. Avstyckningar har medfört tätare bebyggelse, framför allt längs med Eknäsvägen och Karbyvägen. Bostadshusen ligger generellt indragna från vägen, centralt placerade på tomterna.

De äldre fritidshusen ligger i höjdlägen eller på svaga sluttningar på naturtomter eller en blandning av naturtomter och anlagd tomt. Dessa fastigheter saknar generellt tydligt markerade tomtavgränsningar.



Figur 19. Små grusade vägar ger området en landsbygdskaraktär.

Även i andra delar av utredningsområdet sker ofta en mjuk övergång mellan tomter genom vegetation, även om det också finns exempel på skarpare avgränsningar med staket och häckar.

Vid sjön (på fastighet 1:130) ligger resterna av en äldre stenbrygga och vid Återvallsbäcken inlopp finns ett dämme, ett så kallat skirborddamm (självreglerande överfallsdamm).



*Figur 20. På den flacka före detta jordbruksmarken ligger husen tätare.*

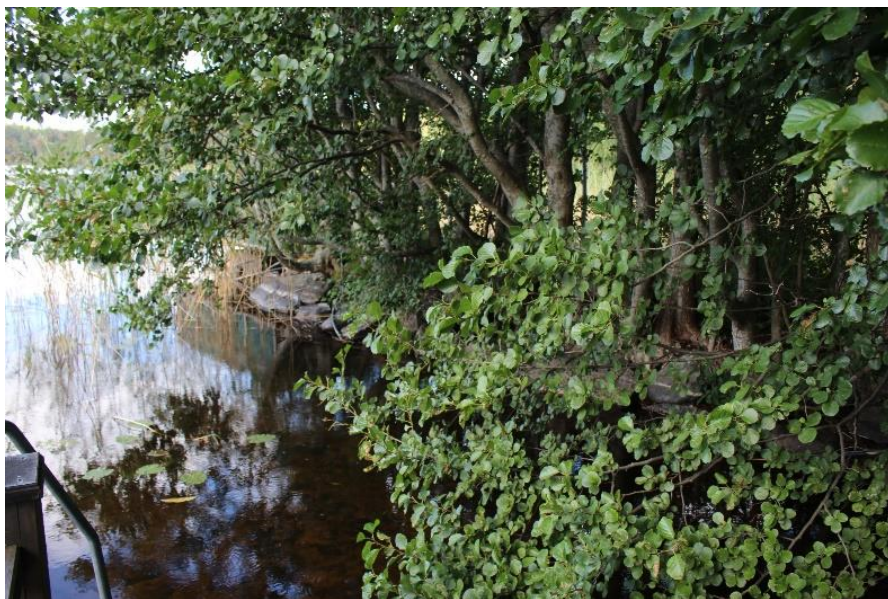


*Figur 21. I det kuperade södra delarna av utredningsområdet ligger bebyggelsen i höjdlägen.*

### Mötesplatser

I området finns två utrustade mötesplatser i anslutning till Återvallsträsket. Återvalls badplats med brygga och sandstrand sköts av kommunen och ligger i förbindelse till det värdefulla strövområdet i skogspartiet längst västerut i området. Denna nyttjas av såväl närboende som besökande.

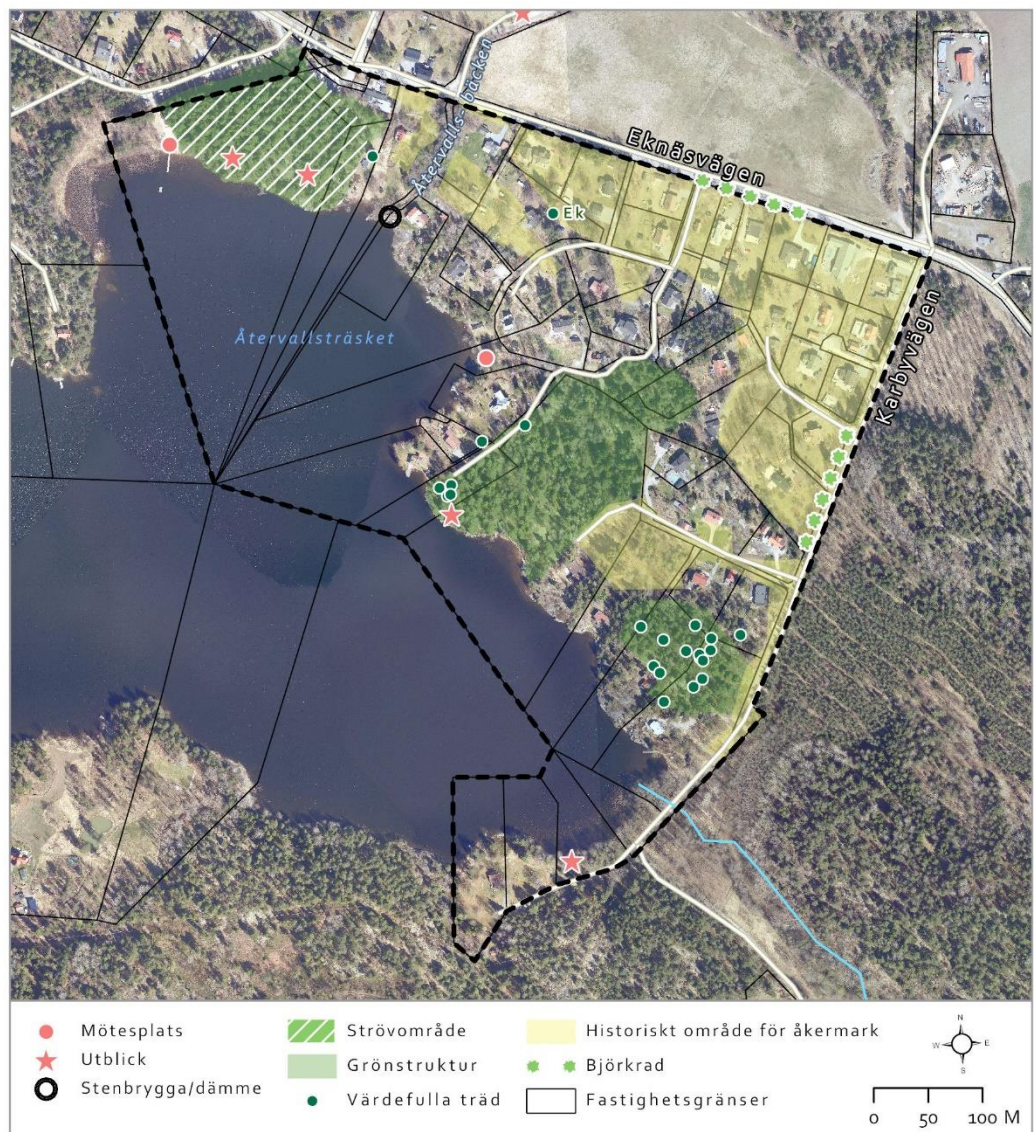
I förlängningen av Hållstedts väg, där den delar sig åt väster, finns en mötesplats vid vattnet som är betydelsefull för de boende i området. Här finns bänkar och en badbrygga.



Figur 22. Den äldre stenbryggan är idag övervuxen med träd.



Figur 23. Mötesplats vid vattnet.



Figur 24.  
Landskapsanalys.

### Beskrivning av bebyggelsekaraktärer och tidsepoker

Områdets äldsta byggnad är ett torp i den nordvästra delen enligt registeruppgifter uppfört 1909, men den kan härröra från 1800-talet. I övrigt präglas den äldre bebyggelsen av generösa naturtomter bebyggda med karaktärslika trähus, huvudsakligen rödmålade med vita snickerier under tegeltak. Ett tiotal är uppförda på initiativ av Johan Hållstedt under en kort period från 1920-talets slut och under 1930-talet. Några senare tillskott i anpassade utföranden uppfördes på 1940- och 50-talen.

Husen från 1900-talets första halva är i regel uppförda på murad, hålstens- eller fältstensgrund och är placerade på impediment eller i flack övergång mellan områdets två skogbevuxna höjdlägen, i anslutning till hagmark och odlingslandskap.

Under senare delen av 1900-talet togs tidigare odlingsmark i områdets plattare nordöstra och ostliga delar i anspråk för ny bebyggelse. Vissa av de tidigare byggnaderna ersattes, eller byggdes om och ut, för permanentstandard. Liksom den äldre bebyggelsen består den nyare nästan uteslutande av panelklädda trähus. Enstaka senare byggnader har en mer utvecklad arkitektonisk idé. Flertalet bär dock karaktär av kataloghusens trähusarkitektur, med opropotionerlig volymindelning mellan tak och fasad.

### Värdebeskrivning

Återvall södra är en god representant för tidigt fritidshusområde från 1900-talets början, en typ av område som börjar bli ovanlig på grund av att de vanligen är föremål för ökad exploatering av naturmark och förtätad bebyggelse.

I Återvall södra finns representanter för friluftslivet i såväl de sportstugor från 1900-talets första årtionden som främst de högre klasserna i samhället kunde unna sig, men här finns även exempel på de sommarstugor som senare även en bredare allmänhet hade råd med och möjlighet att nyttja under ledigheter.

Återvall södra är därmed ett pedagogiskt exempel som berättar om hur välfärdssamhällets framväxt under 1900-talet gav utrymme för ett friluftsliv vilket bidrar till områdets stora kulturhistoriska värde.

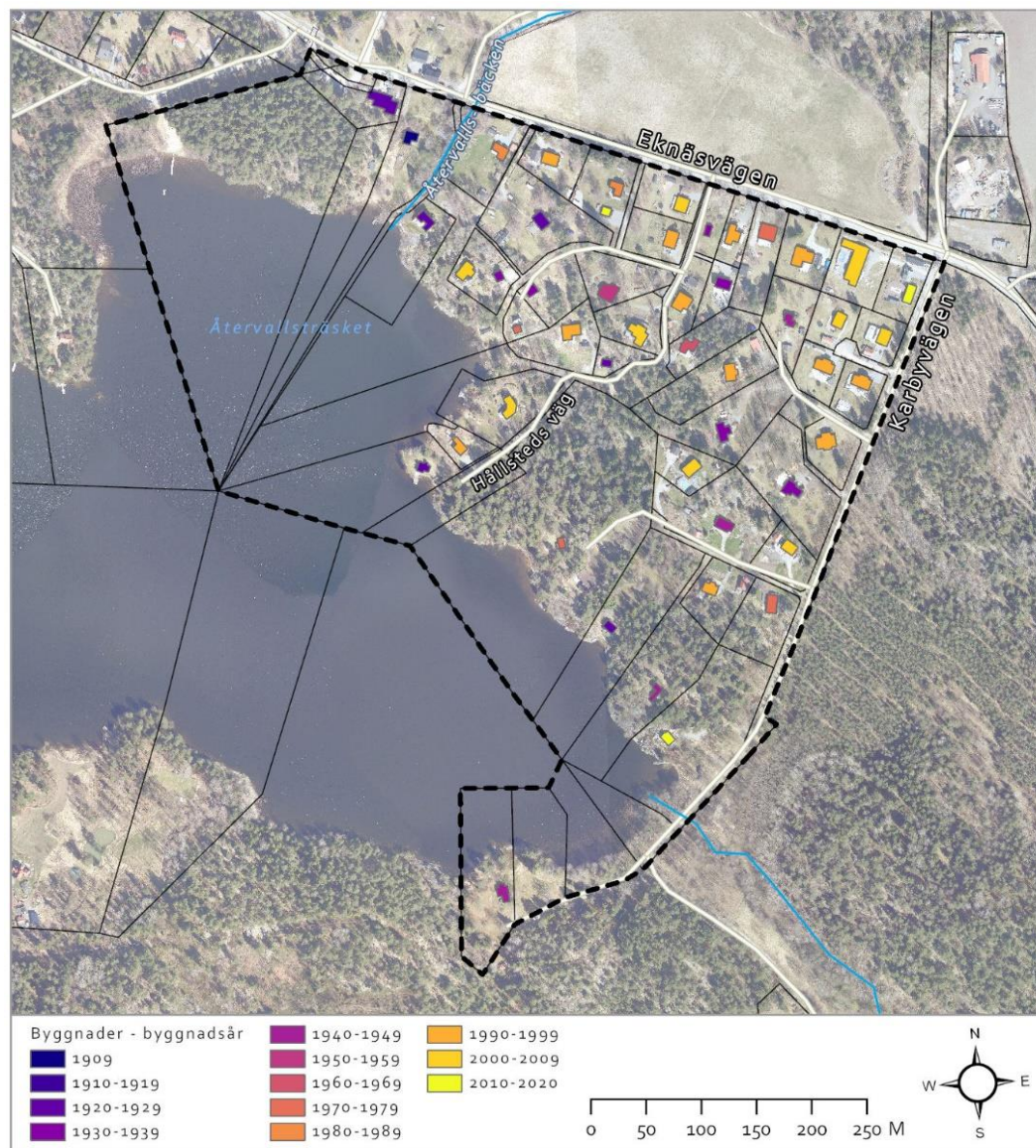
### Värdebärande karaktärsdrag

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

### Landskapets känslighet

- Sammanhängande grönstråk på höjdryggar är känsliga för fragmentering.
- Hällmarker, branter och slänter är känsliga mot ingrepp som förändrar delområdets topografi och påverkar förståelsen för hur befintlig bebyggelse har terränganpassats.
- Terränganpassade, slingrande vägavsnitt är känsliga mot uträtning.
- Stora, äldre sparade träd på tomterna är karaktärskapande och känsliga för borttagande.
- Eknäsvägen historiska sträckning är känslig för större omdragning som försvårar förståelsen för områdets bebyggelseutveckling. Vägen bedöms som tålig för breddning och anläggande av mötesplatser.
- Strandvyn är känslig mot påverkan av bebyggelse som exponeras ut mot strandlinjen.
- Naturtomter är känsliga för stor andel hårdgjorda ytor och murar som bryter mot naturlig karaktär.





Figur 25. Karta som visar byggnadsår i området.

## 4. Kulturhistorisk bebyggelseinventering och värdering

Den kulturhistoriska bebyggelseinventeringen är ett underlag för detaljplanen och för bygglovsprövning. Bebyggelse med kulturhistoriskt värde beskrivs och värderas i en tregradig skala som symboliseras av färgerna blått, grönt och gult. Blått motsvarar en byggnad eller fastighet med ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Grönt motsvarar en byggnad eller fastighet med ett särskilt högt kulturhistoriskt värde. Gult representerar bebyggelse med ett visst kulturhistoriskt värde eller är av positiv betydelse för landskapsbilden. Det ska dock understrykas att samtliga byggnader innehar ett kulturhistoriskt värde oavsett dess klassificeringsgrad samt att de ingår i en miljö med särskilt kulturhistoriskt värde.

Utredningen och värderingen är ett underlag och det finns ingen direkt koppling till hur byggnaden/miljön ska hanteras i detaljplan med hur byggnaden klassificerats.

### Lagstiftning

För all bebyggelse gäller Plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) och dess generella paragrafer om hänsyn till kulturhistoriska värden, kapitel 8 §14 (anpassat underhåll) och §17 (varsamhet vid ändring). För bebyggelse med synnerligen höga eller särskilt höga kulturhistoriska värden är även PBL 8 kapitel 13 § (förbud mot förvanskning) tillämplig.

Värderingen utgår från *Riksantikvarieämbetets vägledning - Plattform Kulturhistorisk värdering och urval*.

### Särskilt värdefull bebyggelse

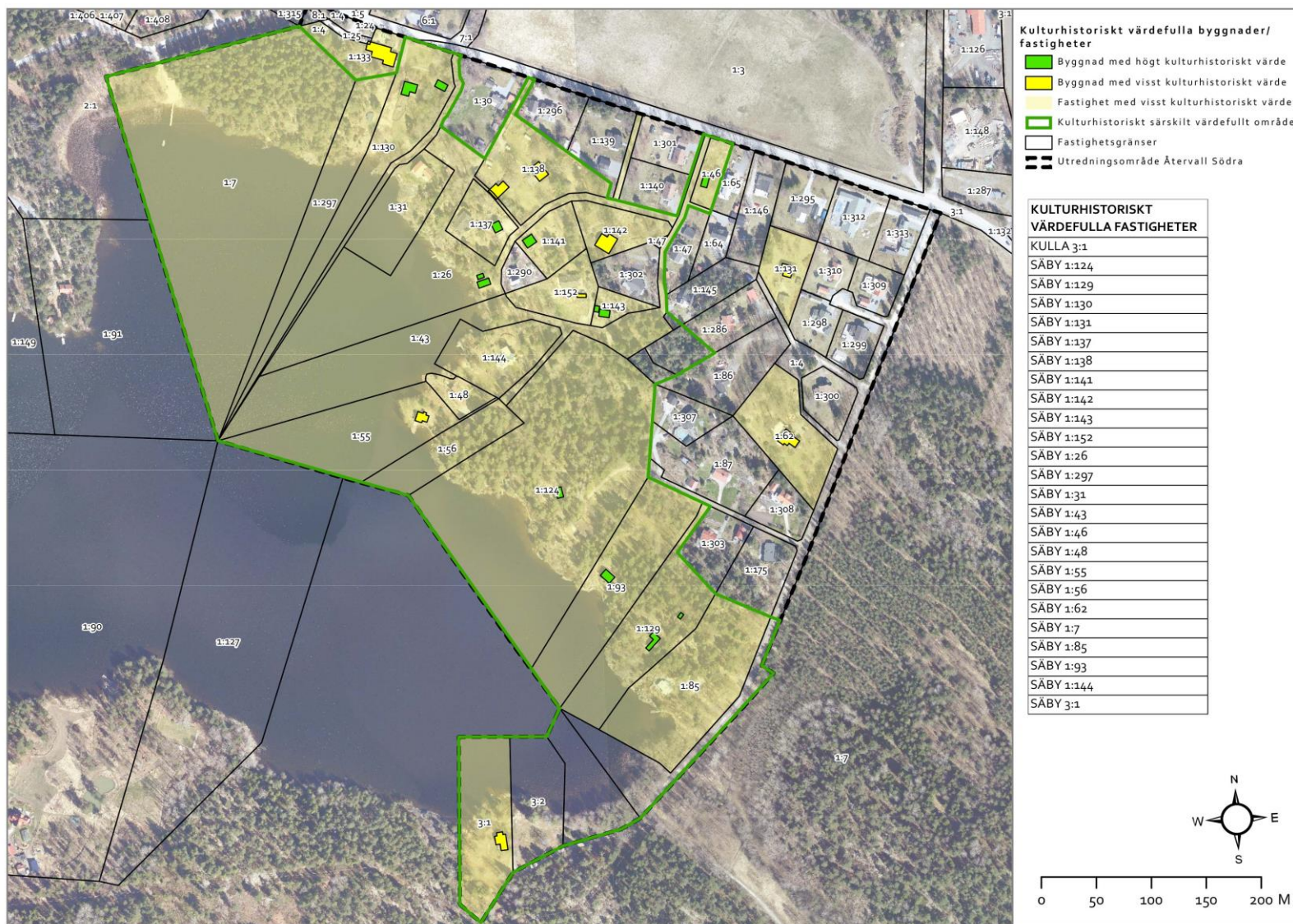
Begreppet särskilt värdefull är inte ett helt tydligt begrepp och lagstiftningen ger ingen rak definition på vad som krävs av en byggnad för att den ska vara särskilt värdefull. I Boverkets byggregler (BFS 2016:6) presenteras tolkningar på hur begreppet bör behandlas.

- Byggnader som representerar en tidigare vanlig byggnadskategori eller konstruktion som nu har blivit sällsynt.
- Byggnader som belyser tidigare bostadsförhållanden, sociala och ekonomiska villkor, arbetsförhållanden och olika gruppers livsvillkor. Bostadsförhållanden kan även belysas av de ekonomibygnader som tidigare tillhörde en bostad. Med grupper kan avses till exempel kön, ålder, yrke eller minoritetsgrupper.
- Byggnader som belyser tidigare stadsbyggnadsideal och arkitektoniska ideal samt värderingar och tankemönster. Exempel på byggnader som belyser tidigare värderingar kan vara olika typer av institutionsbyggnader som ofta präglas av sin tids människosyn.
- Byggnader som har representerat för lokalsamhället viktiga funktioner eller verksamheter. Det kan vara olika samhällsfunktioner som skolan eller järnvägsstationen eller andra verksamheter som fyllt en central roll för lokalsamhället som till exempel smedjan, butiken, biografen, badhuset eller den dominerande arbetsplatsen.

- En byggnad eller bebyggelsemiljö kan även vara särskilt värdefull om den tydliggör samhällsutvecklingen.
- Byggnader som till exempel illustrerar folkrörelsernas framväxt, massbilismens genombrott, immigration och emigration.
- Byggnader som har tjänat som förebilder eller på annat sätt varit uppmärksammade i sin samtid. Byggnader som har erhållit priser eller framhållits som goda exempel i fackpress.
- Byggnader som präglas av en stark arkitektonisk idé.
- En byggnad kan också vara särskilt värdefull om den i sig utgör en källa till kunskap om äldre material och teknik.
- En byggnad kan vara särskilt värdefull från konstnärlig synpunkt om den uppvisar särskilda estetiska kvaliteter eller har en hög ambitionsnivå med avseende på arkitektonisk gestaltning eller i utförande och materialval eller i konstnärlig gestaltning och utsmyckning.
- En byggnad kan även vara särskilt värdefull om den värderas högt i ett lokalt sammanhang. Exempel på detta kan vara byggnader som har haft stor betydelse i ortens sociala liv eller för ortens identitet eller i lokala traditioner.
- I begreppet särskilt värdefull byggnad ligger att byggnaden särskilt väl ska belysa ett visst förhållande eller i sitt

sammanhang ha få motsvarigheter som kan belysa samma förhållande.

- Byggnader från tiden före 1920-talets bebyggelseexpansion, som har sin huvudsakliga karaktär bevarad, utgör idag en så begränsad del av byggnadsbeståndet att flertalet av dem kan antas uppfylla något av kriterierna för särskilt värdefull byggnad. (BFS 2016:6).



Figur 26. Karta på värderad och klassificerad bebyggelse inom planområdet

### Exempel på bebyggelsens särskilda karaktärsdrag



*Figur 27. Säby 1:137. Terränganpassad sockel med inmurad, exponerad fältsten. Stående locklistpanel. Färgsättning rött med vita knutar, tvåluftsfönster med listverk, droppnäsor och krönlister. Vindskivor med områdesspecifikt utförd utsmyckning i ändarna. Flerkupigt taktegel.*



*Figur 28. Säby 1:55. Stående locklistpanel, genomarbetade snickerier i form av glasad fyllningspaneldörr samt fönster med listverk, droppnäsor och krönlister. Vindskivor med områdesspecifikt utsmyckning. Sammansatt tak med flerkupigt tegel.*



Figur 29. Säby 1:93. Slammad hålstenssockel. Stående locklistpanel. Fönster med listverk, droppnäsor och krönlister. Flerkupigt lertaktegel,



Figur 30. Säby 1:138. Slammad hålstenssockel.

## 5. Beskrivning och värdering av inventerade byggnader

### Säby 1:46

*Byggår:* sannolikt ca 1930

*Klassificering:* Särskilt kulturhistoriskt värde

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

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

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

### Värdebärande karaktärsdrag och detaljer:

- Volym, skala och takvinkel
- Flerkupigt taktegel
- Murad skorsten
- Fasad med stående locklistpanel

- Sekundärt inbyggd veranda
- Två- och treluftsfönster, enkelbågar och lösa innerbågar med spröjsverk
- Krönlister ovan fönster
- Dörr på långsidan med liggande panel och oxöga
- Enkel förstukvist med snickarglädje och flerkupigt taktegel
- Färgsättning – rött med vita knutar, vita fönsterkarmar och krönlister, vita entrétakstommar, blå panelklädda dörrar
- Öppet läge mot växtlighet, odlingsmark och intilliggande fastigheter.



Figur 31. Den lilla stugan som tidigare varit kafé.



*Figur 32, 33. På den avstyckade tomten kringgärdas det äldre huset av nyare byggnader, ett större bostadshus och ett växthus.*



## Säby 1:141

*Byggår:* 1931

**Klassificering:** Särskilt kulturhistoriskt värde

Byggnad med välbevarad, för södra Återvall områdestypisk karaktär, en av en handfull från tiden. Byggnaden är inordnad i topografin, den bevarade växtligheten och öppna dispositionen mot angränsade fastigheter bidrar också till karaktären och det kulturhistoriska värdet. Historiskt namngiven som ”Lillstugan”. Här bodde Johan och Ida Hållstedts dotter Anna med sin man och fyra barn.

### Värdebärande karaktärsdrag och detaljer:

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



Figur 34, 35. Öppet, indraget läge och bevarad terräng.

## Säby 1:142

**Byggår:** ombyggnadsår 1951

**Klassificering:** Visst kulturhistoriskt värde

1950-talsbyggnad med gestaltning som sammanför den med äldre byggnaders karaktär i södra Återvall. Byggnaden är högt och relativt undanskymt placerad med öppet luftigt läge mot angränsande fastigheter. Anpassning till topografiska förhållanden, där byggnadens höga placering på tomten med dess kringgårdande naturelement och slingrande uppfart bidrar till det kulturhistoriska värdet.

Tomter nedanför, mot landsvägen i norr är avstyckade från denna fastighet. Där fanns odlingsmark, vilken ska ha brukats av dåtidens ägare av 1:142, Henrik och Klara Engström. Läsbarheten mellan fastigheterna finns kvar genom den öppna dispositionen mellan fastigheterna.

### Värdebärande karaktärsdrag och detaljer:

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



Figur 36, 37. Byggnaden ligger fint inordnad i ett sluttande läge.



*Figur 38. Byggnaden på sitt upphöjda läge, delvis dold av växtlighet, från anfallsvägen.*

## Säby 1:137

**Byggår:** 1930-talet

**Klassificering:** Särskilt kulturhistoriskt värde

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

### Värdebärande karaktärsdrag och detaljer:

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

- Färgsättning – rött med vita knutar, vita fönsterkarmar och krönlister, ljusgröna fönsterluckor och källardörrar.



*Figur 39. "11:an" -det sista huset i området uppfört av Johan Hållstedt. På senare tid har moderna fönster monterats på övervåningen.*



*Figur 40. Huset bär en områdesspecifik, men utvecklad karaktär.*

## Säby 1:138

**Byggår:** 1928

**Klassificering:** Visst kulturhistoriskt värde

Fastigheten kallas ”Vårgården” och har en reveterad träbyggnad i ett och ett halvt plan som snickaren Johan Hållstedt lät uppföra till sig själv och sin familj. Byggnaden har senare byggts ut på både längd och bredd, i flera omgångar. I ursprungligt källarplan fanns tidigare ett garage.

### Värdebärande karaktärsdrag och detaljer:

- Ursprungliga huvudkroppens avläsbara ursprungsvolym och takvinkel
- Putsad timmerstomme, till skillnad från områdets dominerande panelarkitektur.
- Äldre fönster, varav ett med rundade profilerade hörn och dekorativa fönsterluckor
- Markerad, murad hålstenssockel
- Färgsättning – gul puts, grå sockel, vita snickerier med återhållen utsmyckning
- Öppen trädgård med uppvuxet trädbestånd, insynsskydd mot väg.

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



Figur 41. Hållstedt satte in ett säreget modernistiskt fönster i sitt eget hus.



Figur 42. Baksidan, vänd mot landsvägen, med tillbygge.

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

#### Värdebärande karaktärsdrag och detaljer:

- Delvis äldre volym, som småskaligt fähus, och takvinkel
- Hög, murad hålstenssockel i ladugårdsdel
- Stående träpanel utan täcklistor
- Färgsättning – röd fasadpanel, vit sockel, svarta dörrar.



Figur 43, 44 Hållstedts om- och tillbyggda fähus.

## Säby 1:26

*Byggår:* 1928

**Sjöstugan och boden**

**Klassificering:** Särskilt kulturhistoriskt värde

Byggnad med en äldre del och en något nyare tillbyggnad i nordostlig riktning. Placerad invid Återvallsträsket på en stor fastighet som sträcker sig över land och ett stycke ut i vattnet. Läget utgjorde förutsättning för verksamhet med tvättinrättning, som bedrevs av Johan och Ida Hållstedts dotter, Anna. Hon bodde med sin man och fyra barn i "Lillstugan". Både den äldre och den nyare delen har en bevarad karaktär med stående träpanel, takvinkel och flerkupigt taktegel. På den äldre delen finns en bevarad skorsten, i putsat tegel, med en ballerina, i plåt, på krönet. Fönster och glasad pardörr är förmodligen inte sedan tillkomsttiden, men av äldre ursprung. Några öppningar har även ändrats i storlek, det märks på husets baksida och kring den glasade pardörren.

Naturen och byggnadens solitära läge på den lägre tomtmarken invid stranden bidrar även till karaktären och det kulturhistoriska värdet. En kvarvarande mangelsten på tomten vittnar om fastighetens tidigare verksamhet som tvättinrättning.

### Värdebärande karaktärsdrag och detaljer:

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



Figur 45, 46. Huvudbyggnad. Historiskt namngiven "Sjöstugan".

Intill Sjöstugan finns en mindre byggnad, med stomme dels i vitputsadhålsten, dels i panelklätt timmer, under ett flackt pappklätt tak. Under 1930-talet bodde en skomakare med familj i den lilla stugan.

**Värdebärande karaktärsdrag och detaljer:**

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



Figur 47. Skorsten med kråka/ballerina, huvudbyggnad



Figur 48. Mangelsten vittnar om tidigare tvätterverksamhet



Figur 49. Mindre byggnad



## Säby 1:124

**Byggår:** Sannolikt 1920-tal

**Klassificering:** Särskilt kulturhistoriskt värde

Stor naturtomt med tre byggnader. Utan avgränsning mellan husen och mot angränsande fastigheter. En av de tre byggnaderna är en sportstuga, placerad i ett högt, luftigt och fritt läge i naturen på respektfullt avstånd till Återvallsträsket.

Stugan har fasad med stående brunlaserad träpanel, vitmålade husknu-tar, fönsterluckor vid fönster med spröjsverk, öppen veranda, fyllnadsdörr med ett mindre fönster, sockel beklädd med fältsten, flerkupigt taktegel och en skorsten i svartmålad plåt. Hängrännor och stuprör är av äldre utföranden.

Sportstugans bevarade ursprungsgestaltning, med tidstypiska utförande och material, i bevarad topografi och fritt läge mot träsket bidrar till dess kulturhistoriska värde. Den generösa naturtomten med en stor mängd äldre barr- och lövträd förstärker sportstugekaraktären och det kulturhistoriska värdet.



Figur 50. Fasad mot vattnet.

### Värdebärande karaktärsdrag och detaljer:

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



*Figur 51. Fasad mot öster.*

## Säby 1:143

*Byggår:* 1928

*Klassificering:* Särskilt kulturhistoriskt värde

Byggnaden är ett välrenoverat äldre hus med senare, väl inlemmade tillbyggnader och mindre, intilliggande komplementbyggnader. Det finns en vindflöjel med året 1928 på takhusnocken, vilken förmodligen vittnar om byggåret. Historiskt namngiven "Dalstugan".

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

### Värdebärande karaktärsdrag och detaljer:

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



Figur 52, 53 "Dalstugan" med dess tillbyggnader.

## Säby 1:130

**Byggår:** 1909

**Klassificering:** Särskilt kulturhistoriskt värde

Den långsmala och lummiga fastigheten är bebyggd med två äldre byggnader, ett bostadshus och ett förråd, samt en sentida bastu som ligger invid sjön. Bostadshusets äldsta del är ett av områdets tidigaste, utsett som "Torp" på kartor från tidigt 1900-tal. Här bodde under en period herr Norin som startade kaféverksamhet i nuvarande Återvall restaurang. Huset har senare försetts med ett större bakbygge och inbyggd farstu. Huset har en för området något avvikande gestaltning, med mansardtak samt stående och liggande panel i varierade utförande på olika fasaddelar.

### Värdebärande karaktärsdrag och detaljer:

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

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



Figur 54. Bostadshusets entrésida.



*Figur 55. Bostadshuset från tomten.*



*Figur 56. Förrådslängan.*

## Säby 1:55

*Byggår:* 1928

*Klassificering:* Visst kulturhistoriskt värde

Med placering nära invid sjön är byggnaden, vid sidan om tvättstugan en av områdets mest utpräglade sjöstugor. Den förhållandevis nätta huskroppen förstoras genom bibyggd farstu, två burspråk och en frikostigt tilltagen, men väl anpassad öppen veranda. Ett vindsrum nås via en utvändig trappa och en äldre fyllningsdörr.

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

### Värdebärande karaktärsdrag och detaljer:

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



Figur 57, 58. Om- och tillbyggt bostadshus invid sjön.

## Säby 1:62

*Byggår:* 1936

*Klassificering:* Visst kulturhistoriskt värde

Byggnad med klassicistiskt entrémotiv – kolonnförsedd förstukvist och lunettfönster på det flacka valmade taket. Byggnaden ligger i en slänt och har hög sockel åt två håll. På södra gaveln syns spår efter en igensatt garageport i källarplanets höga spritade sockel.

### Värdebärande karaktärsdrag och detaljer:

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



Figur 59. Klassiserande entréfasad.

## Säby 1:93

**Byggår:** 1930

**Klassificering:** Särskilt kulturhistoriskt värde

Bostadshus i återhållen 30-talsstil beläget tätt inpå sluttningen mot sjön vilket bidrar till ett exponerat läge från motsatta strandlinjen.

Båda långsidor har bibyggd farstu, den mot sjön är helt inbyggd, den mot land har stolpuppuret tak och enkelt spjälräcke. I källarplan finns garage, försett med portar med räfflad panel.

### Värdebärande karaktärsdrag och detaljer:

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



Figur 60. Bostadshus i återhållen 30-talsstil.



## Säby 1:129

**Byggår:** 1943

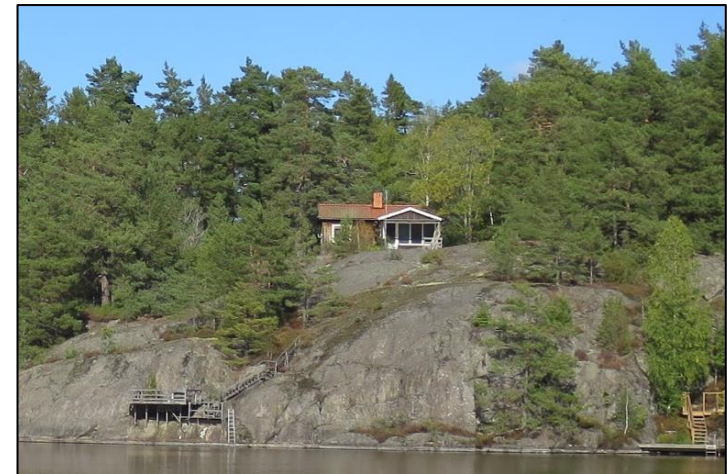
**Klassificering:** Särskilt kulturhistoriskt värde

Vinkelbyggt fritidshus med laserad locklistpanel under tegeltak. Huskroppen mot vattnet, som har en ursprunglig farstu som nås via en gjuten trappa. Farstun har förlängts mot vattnet, i samma utförande som ursprungsbyggnaden och med stora fönster mot vattnet. En stolpuppbur-veranda, delvis täckt med ett korrugerat plasttak har tillkommit. I anslutning till landsidans ingång finns en senare tillkommen, mindre altan. I skyddat läge från sjön ligger en enkel bod med laserad panel under tegeltak.

Båda byggnader har enkupigt tegel på taken. Det är osäkert om dessa fanns från början, förmodligen har taken varit belagda med papp. Det finns ingen väg fram till huset, utan endast en smal skogsstig.

### Värdebärande karaktärsdrag och detaljer:

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



Figur 61. Upphöjt läge mot vattnet.



Figur 62. Ursprunglig del närmast hitåt.



*Figur 63. Stolpuppbyggnad mot vattnet.*



*Figur 65. Gjuten trappa med enkelt räcke i rundstål:*



*Figur 64. Boden.*



*Figur 66. Boden.*

### Kulla 3:1

**Byggår:** 1946

**Klassificering:** Visst kulturhistoriskt värde

Enkelt enplans, vinkelbyggt trähus under tegeltak med källare och tydlig i huvudsak bevarad 1940-talskaraktär. Belägen i planområdets sydligaste del, på öppen hagmark med ena gaveln, och generös vy norrut mot sjön. Mot sjön finns en sekundärt tillkommen veranda, takförsedd och med räcken dåligt integrerad utsmyckning

#### Värdebärande karaktärsdrag och detaljer:

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



Figur 67, 68. Bostadshus med sekundär veranda.

## Exempel på byggnader som har haft stor betydelse i ortens sociala liv, ortens identitet eller i lokala traditioner

### Säby 1:133

*Byggår:* 1921

*Klassificering:* Visst kulturhistoriskt värde

Med ett indraget läge från Eknäsvägen och mitt emot Återvalls handelsbod uppförde herr Norin, dåvarande ägare till fastigheten Säby 1:130, en byggnad i vilken han drev en kaféverksamhet. Byggnaden har därefter byggts till i omgångar och idag är Återvall restaurang belägen i byggnaden.

Enligt uppgift ska det även ha legat en smedja på platsen.



Figur 69. Återvall restaurang. Vy från Eknäsvägen.

## 6. Råd och riktlinjer vid planläggning

### Planläggning

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.

Den kulturmiljö där hänsyn ska tas behöver inte vara särskilt värdefull eller utpekad, utan det är tillräckligt att kulturmiljöer är allmänt uppskattade av kommunens invånare. Om en miljö omfattas som särskilt värdefull bebyggelse ska den skyddas vid planläggning, detta framgår av 2 kap. § 6 PBL.

Vid planläggning inom en kulturmiljö är det viktigt att klargöra vilka avvägningar som gjorts, hur kulturmiljön har värderats och vilken hänsyn som tagits till platsens kulturmiljövärden. Detta görs lämpligen i planbeskrivningen.

Om en kulturmiljö ska skyddas i detaljplan finns flera olika instrument genom Plan- och bygglagen. Ett ständigt skydd för kulturmiljön återfinns i lagstiftningen genom krav på varsamhet, anpassat underhåll och förvanskningförbudet. När en ny plan antas är det lämpligt att förtydliga hur dessa skydd bör tolkas i den aktuella miljön. Detta tydliggörs lämpligen genom varsamhetsbestämmelser eller skyddsbestämmelser, även egenskaps- och hänsynsbestämmelser kan också användas. För att skydd i plan ska bli varsamt och inte reglera mer eller mindre än nödvändigt bör de värden och karaktärsdrag som avses skyddas tydligt framgå av planbeskrivningen. Om det bedöms som onödigt att använda bestämmelser direkt kopplade till varsamhet

och förvanskningbegreppen kan det vara lämpligt att beskriva hur man genom andra bestämmelser syftar till att skydda kulturmiljön.

Det kan också vara lämpligt att genom planbeskrivningen upplysa om miljön bedöms ha ett sådant värde att antikvarisk sakkunnig bör medverka som särskilt sakkunnig i lovärenden och i rollen som sakkunnig kulturvärden vid förändring, ombyggnad, eller restaurering.

### Plan- och bygglag (2010:900)

#### 8 kap 17 §

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

#### 8 kap 14§

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

#### 8 kap 13 §

*En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.*

#### Första stycket ska tillämpas också på:

1. anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,
2. tomtar i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
3. allmänna platser, och
4. bebyggelseområden.

## Befintliga byggnader inom grönklassat område

- Befintliga grön- och gulklassade byggnader från 1920–1940-talen ingår i en särskilt värdefull miljö.
- Där så är möjligt föreslår kulturmiljöutredningen att ”K-bonus” införs. Förutsättningen för K-bonus är att om befintlig kulturhistoriskt värdefull byggnad inte rivs kan ytterligare ett bostadshus placeras på fastigheten, utöver byggrätten, på sådant sätt att kulturmiljön inte påverkas negativt. Byggnadsnämnden föreslås få fatta beslut om detta utifrån förutsättningarna på platsen och befintlig byggnads klassificering.
- Övriga äldre byggnader inom område markerat med grön linje såsom jordkällare och komplementbyggnader bör bevaras och omfattas av varsamhetskrav enligt PBL. Det fastställs förslagsvis genom ”k” på plankartan och beskrivs mer detaljerat i planbeskrivningen.
- Befintliga grönklassade bostadshus får inte rivas, och bör omfattas av rivningsförbud i detaljplanen.
- Befintlig grön- och gulklassad bebyggelse från 1910–1940-talen kan byggas till på ett anpassat sätt, exempelvis så att den ursprungliga volymen kan avläsas.
- Byggnader som är grönklassade bör omfattas av skyddsbestämelse som avser att skydda det kulturhistoriska värdet. De grönklassade byggnaderna bör omfattas av rivningsförbud och att marken runt om ej får bebyggas om det påverkar kulturmiljön negativt.

- Inom med grön linje markerat område bör bestämmelse om höjd bygglovsplikt införas och ärenden ska remitteras till kommunantikvarien.

## Förtätning i området

Ny bebyggelse ska uppföras med hänsyn till naturtomtens karaktär och anpassas till befintlig bebyggelsestruktur, topografi och vegetation. Nya byggnader får inte medföra negativ påverkan på utsiktspunkter och mötesplatser.

Ny bebyggelse ska anpassas till den befintliga bebyggelsemiljön vad gäller gestaltade karaktärsdrag såsom skala, volym, takvinkel och fönstersättning.

Ny komplementbyggnad ska anpassas till huvudbyggnadens karaktärsdrag och egenskaper.

Nya byggnader ska placeras så att markingrepp minimeras. Marklov krävs även för schaktning, fyllning och sprängning som påverkar tomtens höjdläge med mer än 0,5 m. Stödmurar ska undvikas liksom klack mot platta. Vid marklov skall hänsyn tas till dagvattenhantering, kulturmiljö och naturvärden. (PBL 4 kap 14§).

Nivåskillnader vid grundläggning ska tas upp genom en helgjuten sockel. Sockel får anordnas utöver tillåten högsta nockhöjd till en maximal höjd om 20% av lägsta fasadlivets höjd.

### **Planbestämmelser kulturhistoriska värden**

*Q* - Område med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse enligt 8:13 § PBL.

Vid underhåll och ändring av byggnaders exteriör ska utförande, material, metoder och färgsättning väljas i överensstämmelse med områdets bebyggelsekaraktär.

Eventuella tillbyggnader ska underordnas huvudbyggnaden, anpassas till områdets bebyggelsekaraktär, topografi och vegetation samt placeras så att markingrepp minimeras.

Certifierad sakkunnig kulturvärden (KUL) eller kommunantikvarie ska remitteras vid ändringar.

### **Befintlig bebyggelse (k- och q-bestämmelser, rivningsförbud)**

*r* - Byggnad får ej rivras.

*k1* - Kulturhistoriskt värdefull byggnad enligt 8:13 § PBL

Vid underhåll och ändring av byggnadens exteriör ska utförande, material, metoder och färgsättning väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid.

Eventuella tillbyggnader ska underordnas huvudbyggnaden, anpassas till topografi och vegetation samt placeras så att markingrepp minimeras.

Certifierad sakkunnig kulturvärden (KUL) eller kommunantikvarie ska remitteras vid ändringar.

### **Tillkommande bebyggelse**

#### ***Utformning***

*f1* - Fasad ska om inget annat anges vara av träpanel.

*f2* - Fasad ska målas i för området karaktäristiska brutna kulörer, huvudsakligen röd, grön, gul eller mörkt laserad.

*f3* - Snickerier ska vara vita eller i kulörer anpassade till befintlig byggnads karaktär.

*F4* - Takytan ska om inget annat anges förses med rött flerkupigt taktegel. Mycket flacka takfall får förses med svart papp alternativt svart eller röd falsad plåt.

### **Allmänna råd vid tillbyggnad**

- Vid tillbyggnad bör ursprungshusets karaktär bibehållas vad gäller mått, hushöjd, fasadutformning, takfot och taklutning.
- Tillbyggnaden och dess takutsprång ska inte göras högre eller bredare än ursprungsbyggnaden.
- Tillbyggnader bör göras in mot tomten, i den privata zonen. Den ursprungliga huskroppen bör tydligt kunna urskiljas.
- Vid tillbyggnad bör detaljer som knyter an till det ursprungliga huset väljas som fönster, dörrar, takutsprång m.m.
- Certifierad sakkunnig kulturvärden (KUL) eller kommunantikvarie ska remitteras vid tillbyggnader och ändringar.

## 7. Konsekvensanalys

Sedan utredningsområdet började bebyggas med småskaliga fritidshus på 1920-talet har det genomgått en långsam och kontinuerlig omvandling, från huvudsakligt fritidshusboende till en större del permanentboende. Området har även förtätats med ny bebyggelse när befintliga tomter styckats av. Det är med tanke på exploateringsstrycket troligt att denna utveckling fortsätter. Trots förändringarna ovan finns flera byggnader kvar som tydliggör områdets ursprungliga karaktär. Frågan är då vilka risker som bedöms finnas avseende landskaps- och kulturvärden utifrån ett scenario med 100% permanentboende med ökade byggrätter och ny bebyggelse på tidigare obebyggda fastigheter.

### Byggrätter

Tillkommande bebyggelse, avsedd för permanentboende, är generellt byggda i större skala än äldre fritidshus för att uppfylla nutida krav på utrymme och komfort. Ökat permanentboende riskerar förutom nya, större byggnadsvolymer med för området främmande karaktärsdrag också att drastiskt förändra gestaltning på befintlig bebyggelse genom om- och tillbyggnader.

Ny bebyggelse bör uppföras indraget på tomterna, sett från vägarna och kringliggande fastigheters bostadsbebyggelse. Tillkommande bostadshus, komplement- och uthusbyggnad bör placeras och gestaltas i samklang med fastighetens befintliga bebyggelse. Komplementbyggnader och uthus kan förläggas avskilt från bostadshus, men ändå indraget från tomtgräns. Komplettering av nytt, mindre och fristående bostadshus och komplementbyggnader bedöms uppfylla plan- och bygglagens krav på anpassning och varsamhet och medföra måttligt negativa konsekvenser.

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

Områden med permanentboende tenderar även att ha en mer privat prägel, med tydliga tomtavgränsningar och anläggningar i form av murar, staket, häckar och dylikt. Detta bryter mot utredningsområdet i många delar öppna natur- och terränganpassade struktur.

En betydande del av planområdets kvalitet är kopplad till det sjönära läget och sparade naturområden. Tillgänglighet till strandlinjen, sammanhängande skogspartier och vyer ut mot sjön bör värnas. Utblickar från och över Återvallsträsket bör fortsatt domineras av vegetation och berg. Ytterligare störningar i form av framträdande bebyggelse, badbryggor och ovan nämnda anläggningar bör därför undvikas genom att inga nya byggrätter för bostadshus ges i strandnära, visuellt dominerande, lägen. Vid om- och tillbyggnader bör volym och utformning anpassas så att de inte stör siktstråk mot vatten.

Risker finns att träd och kantzoner avverkas vid byggnation och anläggande av tomter och vägnät. Permanentboende och nybyggnation kan även leda till utjämning av mark och större andel hårdgjorda ytor på tomterna. Detta skulle väsentligt påverka områdets gröna karaktär, med friliggande hus i natur, negativt. Det är viktigt med varsam markbehandling och att värna om äldre träd, berghällar och annan naturlig vegetation i området.



### Breddning av väg samt vändplaner

Ytterligare konsekvenser av scenariot ökat permanentboende är att det småskaliga vägnätet inom området breddas och asfalteras samt att det uppstår ett behov av ytkrävande vändplaner. Breddning av vägar inom planområdet bedöms vara mycket negativt ur kulturmiljösynpunkt. Det gäller hela planområdets inre grusade vägnät. Nya vägar och vändplaner i området bör vara grusade och göras med minimalt markintrång och med hänsyn till äldre träd och naturlig topografi.



Figur 70. Anlagd tomt med terrasseringar, gräsmatta och hårdgjorda ytor.

### Generellt

Sammantaget (vid 100% permanentboende med ökade byggrätter och bebyggelse på tidigare obebyggda fastigheter) innebär konsekvenserna en karaktärsförändring som gör det svårare att förstå områdets bakgrund som ett småskaligt fritidshusområde med stor andel frikostigt tilltagna naturtomter och småskaliga grusvägar.



Figur 71. Exempel på villatomter med tydligt markerade tomtavgränsningar till vänster och längre fram till höger.

## 8. Referenser

### Tryckta källor

#### Bebyggelse

Gustavsbergaren. Årg 24. Nr 3. 1966.

Ingarö – Sällsamheter och strövtåg. Ingarö Hembygdsförening, Schoerner Carr, K. m fl. 2015.

Ingarö i litteraturen, Wingborg, O. 2013

Värmdö. Kulturhistoria i skärgårdsbygd. Värmdö kommun, Stockholms läns museum. 2014.

#### Fornlämningar

Bergh, S. 1990. Gropkeramisk boplats vid Återvall, UV Mitt, Rapport. Riksantikvarieämbetet.

Hallström, G. 1938. Stenåldersboplatsen vid Återvall på Ingarön. Värmdö skeppslags årsskrift 1938. Stockholm.

Hallström, G. 1938. Stenåldersboplatsen vid Återvall på Ingarö, Värmdö skeppslags fornminnesförenings årsbok 1938. Stockholm.

Hansson, H. 1949. PM angående besiktning av föreslagen byggnadsplan. Stenåldersboplatsen vid Återvall på Ingarö. Stockholms stadsmuseum, A1155/49:1.

Seippel, P. 1976. Återvall, Ingarö sn, Uppland. En presentation av ett boplatsmaterial samt en keramikanalys. Trebetygsuppsats. Stockholms universitet.

Skötselplaner Broby och Kvarnberga bytomter, Åkers styckebruk, Strängnäs kommun. Tyréns AB 2020.

Werthwein, G. 2002. Återvall. Arkeologisk kontroll av Raä 37, Ingarö socken, Värmdö kommun, Uppland. Stockholms länsmuseum, Rapport 2002:8

Werthwein, G. 2003. Återvall. Arkeologisk kontroll av RAÄÖ 37, Ingarö socken, Värmdö kommun, Uppland. Stockholms länsmuseum Rapport 2003:18.

### Ej tryckta källor

Ingaröbygden. Historiskt intressanta platser. Ingarö Hembygdsförening och Studieförbundet Vuxenskolan.

Muntlig information från representanter ur Ingarö Hembygdsförening och lokalbefolkning.

### Historiska kartor

Lantmäteriet: <https://www.lantmateriet.se/sv/kartor-och-geografisk-information/historiska-kartor/>

- Geometrisk karta, Sätessgården Säby och dess underliggande ägor, 1701.
- Ägomätning Fågelvik, 1745.
- Häradsekonomiska kartan, 1901–06.
- Ekonomiska kartan, 1952.
- Ekonomiska kartan, 1978.