

Detaljplan för Storäng östra, Dp 401

Fastigheterna Överby 2:20–2:24 m fl, Vaxholms stad, Stockholms län

Plan- och genomförandebeskrivning



Handlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning



Innehåll

Planens huvuddrag	5
Förenlighet med miljöbalken	5
Miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap	5
Plandata	6
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	6
Tidigare ställningstagande	6
Riksintresse	6
Översiktsplan.....	6
Detaljplan, fastighetsplan, förordnanden och måldokument	7
Planprocessen och förfarande	8
Miljöbedömning, miljökonsekvensbeskrivning	9
Förutsättningar och förändringar	9
Natur	9
Växt- och djurliv.....	9
Geotekniska förhållanden	11
Dagvatten	12
Markföroreningar	13
Fornlämningar	16
Bebyggelseområden.....	16
Bostäder (Befintliga).....	16
Byggnadskultur och gestaltning	16
Arbetsplatser, övrig bebyggelse	20
Service (offentlig och kommersiell).....	20
Ny bebyggelse.....	20
Område för småbåtshamn.....	24
Område för tekniska anläggningar	25
Tillgänglighet.....	25
Trygghet.....	25
Skyddsrum	25
Friytor.....	25
Lek och rekreation	25
Vattenområden.....	25
Vattenområden, bryggor	25
Strandskydd.....	26
Motiv för upphävande	27
Konsekvenser för naturmiljön	27
Rekreativa konsekvenser	28
Konsekvenser för landskapsbild	28
Gator och trafik.....	41
Biltrafik.....	41
Gång- och cykelvägar.....	42
Kollektivtrafik.....	43
Parkering.....	43
Störningar och risker.....	43



Vägtrafikbuller	43
Radon.....	45
Transporter med farligt gods.....	45
Översvämning.....	46
Teknisk försörjning.....	46
Vatten och avlopp, brandvatten.....	46
Värme	47
El	47
Avfall	47
Bredband	47
Organisatoriska frågor	47
Tidsplan.....	48
Genomförandetid.....	48
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	48
Allmänna platser.....	49
Kvartersmark	49
Vatten och spillvatten.....	49
El	49
Tele	49
Elektronisk kommunikation.....	50
Avtal	50
Genomförandavtal.....	50
Arrenden.....	50
Fastighetsrättsliga frågor	50
Fastighetsindelning	50
Osäkra fastighetsgränser	50
Fastighetsbildning	50
Allmän plats.....	50
Kvartersmark	51
Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter	52
Allmänt	52
Befintliga gemensamhetsanläggningar	53
Befintliga servitut	54
Befintliga ledningsrätter	55
Marksamfälligheter	55
Ekonomiska frågor	55
Intäkter – kostnader.....	55
Privata fastighetsägare	55
Avgifter och taxor.....	56
Vatten och avlopp.....	56
Bygglov, bygganmälan och planavgift	56
Lantmäteriförrättning.....	57
Tekniska frågor.....	57
Tekniska undersökningar	57
Tekniska anläggningar.....	58
Geoteknik.....	58



Vatten, spillvatten och brandvatten.....	58
Vägar.....	58
Dagvatten	58
Avfall	59
Administrativa frågor	59
Bygglovspflicht (utökad eller minskad)	59
Varsamhet och byggt teknik.....	59
Medverkande	60



Planens huvuddrag

Syftet med detaljplanen för Storäng östra är att utveckla området till ett attraktivt bostadsområde med bevarade natur- och kulturmiljövärden. Områdets nuvarande bebyggelsemönster ska bevaras genom att bibehålla vägstrukturen inom området och därmed även i huvudsak samma fastighetsindelning i byggnadskvarter, där fastighetsägarna själva bestämmer i vilken takt de avser att öka antalet fastigheter genom avstyckning. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförhållandena, befintlig vegetation och stora träd på fastigheterna samt bebyggelsemiljön i området. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i området ska värnas genom att ange varsamhetsbestämmelser i planen.

Syftet med detaljplanen är också att försörja fastigheterna med kommunalt vatten och avlopp för att förbättra de sanitära förhållandena i området. Utbyggnaden av vatten och avlopp har slutförts under 2019.

Förenlighet med miljöbalken

Förslaget till detaljplan är förenligt med bestämmelserna i miljöbalkens tredje kapitel avseende lämplig användning av mark och vattenresurser. Några riksintressen enligt fjärde kapitlet berörs inte.

Miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap

Vid planering ska kommuner och myndigheter säkerställa vissa miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap. Miljökvalitetsnormer, MKN är satta av Vattenförvaltningen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt som behövs för att varaktigt skydda människors hälsa och miljö. Miljökvalitetsnormen beskriver den lägsta kvalitet en vattenförekomst ska uppnå vid en viss tidpunkt. Alla vattenförekomster har kartlagts och fått en statusbedömning.

Den 16 december 2016 fastställde Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt en förvaltningsplan med åtgärdsprogram samt miljökvalitetsnormer för distriktets vattenförekomster, för perioden 2016-2021.

Planområdet Storäng avrinner idag till vattenförekomsten Kodjupet i Norra Östersjöns vattendistrikt. Kodjupet utgör ett kustvatten med otillfredsställande ekologisk status. Miljökvalitetsnormen för god ekologisk status har en tidsfrist till år 2027. Miljöproblemen som ligger till grund för statusklassningen är främst övergödning och syrefattiga förhållande till följd av näringsläckage av kväve och fosfor. För att uppnå en god ekologisk status måste utsläpp av övergödande ämnen, som kväve och fosfor, minska. Enligt den dagvattenutredning som har tagits fram för Storäng klarar området utsläppskraven för alla ämnen utom fosfor och kväve både före och efter utbyggnaden av Storäng. Genom utbyggnad av VA-nätet inom området kommer även riktvärdena för kväve och fosfor att uppnås vilket bidrar till arbetet med att uppnå "God ekologisk status 2027".

Den kemiska statusen, utan överallt överskridande ämnen, är bedömd som god för Kodjupet. Den kemiska för kvicksilver och dess föreningar samt bromerad difenyleter uppnår ej god ytvattenstatus.



Enligt miljö kvalitetsnormen ska god kemisk status behållas och målet för kvicksilver är att de nuvarande halterna av kvicksilver inte får öka i förhållande till de halter som låg till grund för vattenmyndighetens statusklassning 2016.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget på södra Resarö och avgränsas av Resarövägen i norr, i väster av obebyggd mark och i öster av bebyggelsen i Lilläng. I söder går planområdesgränsen i Kodjupet mellan Resarö och Edholma.

Arealen är ca 21,7 hektar, varav 5,2 hektar utgör vattenområden.

Marken inom planområdet omfattar fastigheterna Överby 2:20- 24; 2:26- 28; 2:30- 39; 2:48- 49; 2:52; 2:71-73; 2:76; 2:78; 2:82-84; 2:86-90; 2:92; 2:96- 97 samt Överby s:3-4. Därutöver omfattas även en mindre del av fastigheterna Överby 2:41, 2:42 och 2:47.

Marken ägs av enskilda fastighetsägare. Vägmarken inom planområdet, ägs av delägarna i marksamfälligheten Överby s:3, där ägandet är uppdelat i andelstal. Kommunen är delägare i marksamfälligheten, som även består av vägmark utanför planområdet.

En marksamfällighet, Överby s:4, är uppdelad på tre stycken skiften utmed stranden. Avsikten med områdena när de bildades var att de skulle kunna utnyttjas för lastning och lossning med båt (lastageplatser). Överby s:4 ägs av flera fastigheter gemensamt. Kommunen är delägare i marksamfälligheten.

Tidigare ställningstagande

Riksintresse

Området ingår enligt 4 kap 2§ miljöbalken i riksintresseområdet för skärgårdsmiljön. Syftet med riksintresset är att långsiktigt hushålla med de begränsade mark- och vattenområdena inom kust- och skärgårdsområdet. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Turismen och friluftslivets intressen ska särskilt beaktas vid bedömningen av förändringar. Fritidsbebyggelse får komma till stånd endast i form av komplettering till befintlig bebyggelse. Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Vaxholms stads uppfattning är att planområdet Storäng och den utveckling som detaljplaneringen möjliggör är att betrakta som en utveckling av den befintliga tätorten. Därmed anses detaljplaneringen inte påverka riksintresset.

Översiktsplan

Kommunfullmäktige i Vaxholm antog 2013-12-16 Översiktsplan för Vaxholm 2030. I översiktsplanen anges bland annat:



- Området kring Storäng ska detaljplaneras med syfte att bygga ut kommunalt vatten och avlopp samt möjliggöra för ny bebyggelse med bland annat bostäder och förskola. Området ligger nära Killingen vilket innebär att det finns god tillgång på naturområde för rekreation och friluftsliv. Intill Storäng finns en busshållplats och området ligger nära bytespunkten för kollektivtrafik vid Engarn vilket ger området möjligheter till en god kollektivtrafikförsörjning. Tillgängligheten till hållplatser och Engarn ska förbättras med gång- och cykelstråk längs Resarövägen. Dessa stråk ska kopplas ihop med gång- och cykelstråk vidare mot Vaxön.
- Behov och lokalisering av nya grundskolor och förskolor ska studeras i kommande planering för ny bebyggelse på Rindö, Resarö och Vaxön.
- Planeringen av cykelvägar ska prioriteras inom utvecklingsområden på Vaxön, Resarö och Rindö och gäller främst resor mellan bostad och skola, till hållplatser, natur- och rekreationsområden, handel, service och aktivitetsanläggningar.
- Längs Resarövägen och Överbyvägen planeras för ett sammanhängande cykelstråk.
- Vaxholm ska erbjuda boende i varierande storlekar och upplåtelseformer på Vaxön, Rindö och Resarö.
- Fördjupning av översiktsplanen i delen Resarö antogs av kommunfullmäktige den 27 september 1993 (Resarö, förslag till miljöprogram, 1992 bilaga till FÖP Resarö). Fördjupningen är i huvudsak aktuell, men i samband med programarbete för södra delarna av Resarö kan delar av fördjupningen behöva revideras.

I den fördjupade översiktsplanen för Resarö från 1993 anges bland annat:

- Att den övergripande målsättningen bör vara att acceptera och underlätta den pågående omvandlingen från fritidsboende till permanentboende, samt att genom planläggning styra förtätningen så att en god boendemiljö skapas med bibehållande av den ursprungliga bebyggelseskaraktern och känslan av skärgårdsö.
- Praktiskt taget all bebyggelse på Resarö bör vara möjlig att utnyttja som permanentbostad och bör därför ges en för omvandlingsområden anpassad standard på vägar och teknisk försörjning med hänsyn till lokala förutsättningar.
- Den framtida detaljplaneringen kommer att precisera tomtstorlekarna för respektive plan beroende på de lokala förutsättningarna.
- Avsteg från normal vägstandard i nybyggnadsområden får göras med hänsyn till den befintliga bebyggelsemiljön.

Detaljplan, fastighetsplan, förordnanden och måldokument

Området saknar gällande detaljplan eller fastighetsplan.

Området omfattas i dag av strandskydd inom ett område som sträcker sig 100 meter från strandlinjen på land och i vatten. För att möjliggöra ytterligare bebyggelse inom strandskyddsområdet krävs att strandskyddet upphävs i dessa områden.



Strandskyddet föreslås bevaras inom vattenområden som planläggs som öppet vatten, vattenområde för bryggor och öppet vatten med allmänna ledningar under vattnet. Detta beskrivs närmare under rubriken "Strandskydd".

Planprocessen och förfarande

Kommunstyrelsen beslöt den 6 december 2012 att uppdra åt stadsbyggnadsförvaltningen att utarbeta förslag till detaljplan för Storäng.

Planeringsprocessen inleddes med samråd av ett planprogram under tiden den 5 april – 7 maj 2013. Inkomna synpunkter har sammanfattats i en programsamrådsredogörelse. Ett programsamrådsmöte hölls den 22 april 2013 minnesanteckningar från mötet finns i programsamrådsredogörelsen.

Ett förslag till detaljplan presenterades för kommunstyrelsens planeringsutskott (PLU) den 2014-03-05. Förslaget återremitterades i syfte:

- Att bibehålla GC-vägens nuvarande dragning genom området (i princip).
- Att belysa konsekvenserna vid styckning av befintliga fastigheter i enlighet med de synpunkter som framkommit i programsamrådet.
- Att båtuppläggnings flyttas till områdets västra del.
- Att båtuppläggnings ytbehov analyseras.
- Att redovisa en brygganläggning (typ Lilläng) i västra delen av området bemärkt "naturområde".
- Att pröva möjlighet till 2 huvudbyggnader.

Dessa synpunkter inarbetades i samrådsförslaget. Beslut om att genomföra samråd fattades av PLU 2015-01-14. Samråd om förslag till detaljplan genomfördes under perioden 8 februari – 20 mars 2015. Inkomna synpunkter under samrådet har sammanställts i en särskild samrådsredogörelse. Under samrådstiden fanns möjligheter för fastighetsägarna i området att träffa dåvarande planchefen för enskilda samtal om planförslaget, ca 20 möten genomfördes.

Efter samrådet av detaljplanen har planen delats upp i två detaljplaner; detaljplanen för Storäng västra (Dp 413) och detaljplanen för Storäng östra (Dp 401). Detaljplanen för västra delen av Storäng har kommunalt huvudmannaskap för allmän plats medan detaljplanen för östra delen har enskilt huvudmannaskap. Framtagen samrådsredogörelse för samrådet för Dp 401 Storäng gäller för båda delarna av denna detaljplan dvs förslag till detaljplan för Storäng östra, Dp 401, och detaljplan för Storäng västra, Dp 413.

Dp 401 för Storäng östra består av den del av det ursprungliga planområdet där det finns befintlig bostadsbebyggelse. Marken inom planområdet är privatägd förutom marksamfälligheterna Överby s:3 och s:4, där kommunen är andelsägare. Resarö vägförening är huvudman för vägarna. Inom planområdet för detaljplan, Dp 413 för Storäng västra, ägs marken av kommunen.



Beslut om att ställa ut planförslaget för granskning fattades av PLU 2016-08-24. Granskningen genomfördes under tiden den 15 september- 6 oktober 2016. Efter granskningen reviderades planförslaget och ställdes ut på nytt för ny granskning. Den andra granskningen skedde under tiden den 12 april- 2 maj 2017. Inkomna yttranden och de ändringar som genomfördes av planförslaget vid de båda granskningarna framgår av granskningsutlåtandet, 2017-05-24, som är gemensamt för den första och andra granskningen.

Planförslaget antogs av kommunfullmäktigen den 19 juni 2017, § 29. Beslutet överklagades därefter till Mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen upphävde kommunens beslut att anta detaljplanen enligt dom den 26 juni 2018 i mål nr P 4220-17. Upphävandet sker mot bakgrund av användningen av planbestämmelser i detaljplanen som inte anses uppfylla kravet på tydlighet enligt 4 kap 32 § plan- och bygglagen, PBL.

Efter att mark- och miljödomstolen i juni 2018 upphävde kommunens beslut att anta planförslaget för Storäng östra har planförslaget omarbetats. Detaljplaneförslaget har mot bakgrund av Mark- och miljödomstolens beslut reviderats och otydliga planbestämmelser har tagits bort som bestämmelser angående "Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses planenliga". Syftet med denna typ av bestämmelse var att åtgärda problem med befintliga byggnader som inte stämmer med detaljplanens generella planbestämmelser. En genomgång och inmätning av befintliga byggnader med avseende på deras storlek, nockhöjd och placering har utförts. Planbestämmelser har därefter tagits fram för befintliga byggnader som inte stämmer överens med det tidigare förslaget till detaljplan som antogs av kommunfullmäktige. Planförslaget har efter revidering ställts ut på nytt för ny granskning, den tredje i ordningen. Den tredje granskningen skedde under tiden den 6 september – 2 oktober 2019. Inkomna yttranden och förslag till ändringar efter granskningen framgår av granskningsutlåtandet för granskning nr 3, daterat 2020-04-06.

Detaljplanen för Storäng östra upprättas enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900), i dess lydelse före den 1 januari 2015.

Miljöbedömning, miljökonsekvensbeskrivning

Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att genomförandet inte innebär någon betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning och upprättande av miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken. Denna bedömning delas av länsstyrelsen.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Växt- och djurliv

Området ligger naturskönt vid vattnet. I den fördjupade översiktsplanen anges att området har högt eller mycket högt naturvärde.

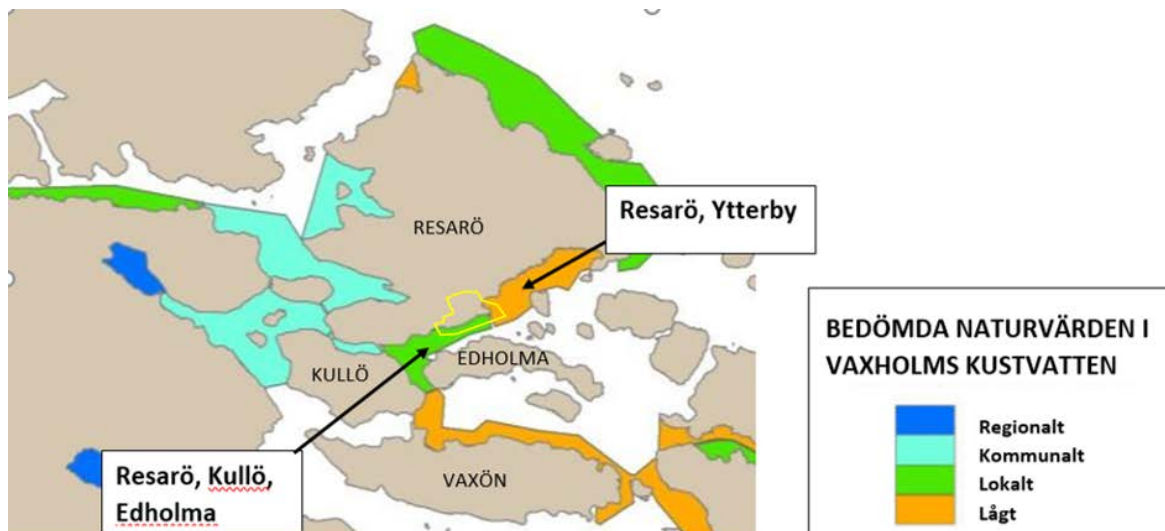


Området består av öppna marker som tidigare varit åkermark och stora bostadstomter med ädel löv- och blandskog. Vid vattnet finns områden med vass.

Naturområden med ädellövträd finns på kullarna inom västra delen av Storängområdet utanför planområdet samt på kullarna norr om Resarövägen. Dessa områden bildar tillsammans viktiga spridningskorridorer på södra Resarö och har höga naturvärden. Enstaka äldre ekar finns spridda över hela planområdet för Storäng östra på privat fastigheter. Några särskilda skydd för träd föreslås inte i planen. Fastighetsägare bör dock i möjligaste mån ta hänsyn till dessa träd.

I dag finns det ett antal sammanhängande vassbälten inom kvartersmark inom planområdet, där föreslås inte byggnader få uppföras.

Vattenområdena i Vaxholm har under sommaren 2014 inventerats av AquaBiota Water research. I rapporten, **Naturvärdesbedömning av Vaxholms kustvatten**, ingår vattnen vid Storäng i delområdet Resarö Ytterby samt delområdet Resarö, Kullö, Edholma. Dp 401 för Storäng östra ingår i båda delområdena.



Utsnitt ur *karta över naturvärden i vattnet*, från *Naturvärdesbedömning av Vaxholms kustvatten*. Planområdet för *Storäng* ungefärligt markerat med ljusgul färg mitt i bild. Det orangea området bredvid *Storäng* är vattenområdet för delområdet *Resarö Ytterby*. Det gröna är delområdet *Resarö, Kullö, Edholma*. Vattenområdena för Dp 401 för *Storäng östra* ingår i båda delområdena.

I **Delområdet Resarö, Ytterby** ingår östra delen av vattenområdena i planområdet som en smärre del av hela delområdet. Delområdet Resarö, Ytterby är relativt skyddat genom sitt läge innanför ett antal öar. Kajer, båtplatser och hamnverksamhet liksom utfyllnader vid villatomter medför dock att stranden modifierats och endast några mindre vasspartier finns mellan anläggningarna. Befintlig hamnverksamhet och båttrafik bedöms vara störande för många fiskarter och sjöfågel och även den mänskliga påverkan bedöms leda till att ekologiska funktioner och möjligheter för fiskrekrytering bedöms som små.



De relativt grunda mjukbottarna i området härbärgerar ett mellanstort antal arter av vattenvegetation som förekommer i sparsamma mängder över en stor yta. Vid sedimentprovtagning har påträffats ett exemplar av östersjömussla på fem meters djup vilket indikerar att syrerikt vatten åtminstone emellanåt strömmar in från Trälhavet. Enligt AquaBiotas inventering bedöms naturvärdet för delområdet för Resarö, Ytterby vara lågt till följd av att stränderna modifierats och att ekologiska funktioner antagligen kraftigt reducerats, samtidigt bedöms känsligheten som låg eftersom områdets stränder redan är ianspråktaga och saknar högre värden samt ekologiska funktioner.

I **Delområdet Resarö, Kullö, Edholma** ingår övriga vattenområden inom planområdet som ingår som en mindre del av hela delområdet. Delområdet Resarö, Kullö, Edholma är relativt skyddat mot vågor genom sitt läge innanför Skarpö, Kullö och Edholma. Vattenomsättningen torde trots det vara relativt hög då området utgör ett sund mellan flera öar. Stränderna täcks nästan uteslutande av ett ca 5-15 meter brett vassbälte. Vid vasskanten är djupet ca 1,5 meter och bottensubstratet sandigt eller lerigt. Utanför vassen utgörs botten av gyttja och där växer endast mycket glesa bestånd av ålnate samt på enstaka fläckar slangalg.

Områdets stränder är relativt naturliga med endast enstaka bryggor. Båttrafiken är relativt frekvent och störningskänsliga arter av fisk, fågel och däggdjur torde inte finna en livsmiljö i området. Området bedöms ha en viss betydelse för fisk, främst som födosöksområde, men sannolikt även som reproduktionsområde. Områdets öppna läge innebär en hög vattenomsättning, varför de topografiska förhållandena inte är optimala för rekrytering av varmvattenkrävande arter av fisk. Den frekventa båttrafiken bidrar till att vattenutbytet ökar, så att yngel riskerar frysa ihjäl eller spolats ut på djupare vatten.

Enligt AquaBiotas inventering bedöms naturvärdet för delområdet Resarö, Kullö, Edholma vara av lokalt intresse då stränderna i begränsad grad är ianspråktaga som tomter med bryggor, hus mm. I delområdet bedöms vissa förutsättningar för ekologiska funktioner såsom fiskrekrytering finnas. Områdets känslighet bedöms som måttlig utifrån att naturvärdena, värdena för fisk och antalet ekologiska funktioner sannolikt är begränsade. Känsligheten avser framför allt muddring då området är utsatt för strömmar och vattenrörelser som kan medföra varaktig grumling. Vidare är området känsligt för ökad exploatering.

Geotekniska förhållanden

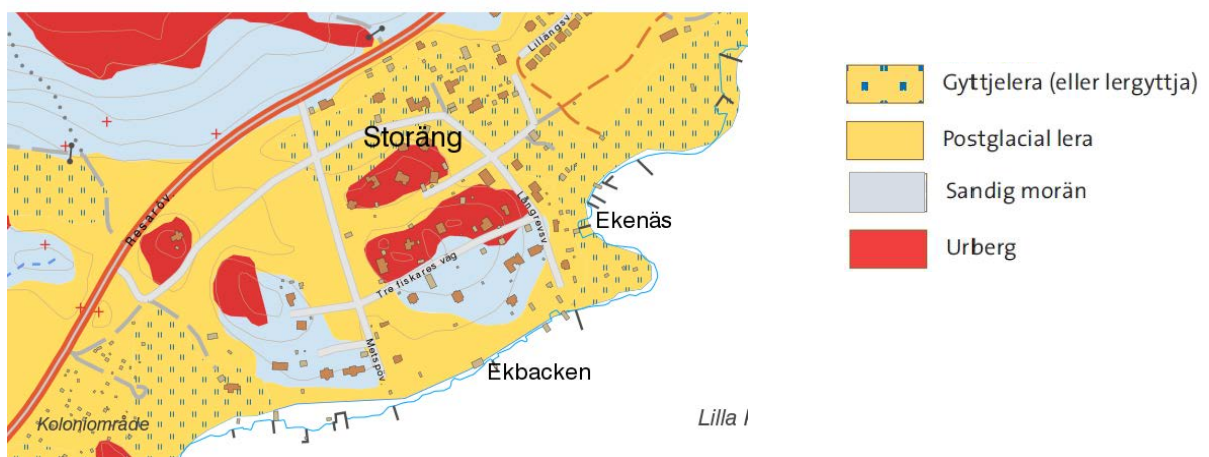
Enligt SGU (Sveriges geologiska utredningar) består marken i planområdet i huvudsak av postglacial lera, sandig morän och berg i dagen. Se karta nedan.

Delar av Storängområdet har undersökts geotekniskt vid åtminstone tre tillfällen, 1991 genomförde Alfred Orrje AB på uppdrag av Vaxholms stad en översiktlig geoteknisk undersökning av stadens fastigheter bl a i nordvästra delen av Storäng utanför planområdet med provborring. 2015 genomförde Reinertsen AB på uppdrag av Roslagsvatten geotekniska undersökningar inför projektering av VA-nätet samt 2016 utförde ÅF Infrastructure AB en geoteknisk undersökning för Storäng västra, Dp 413.

Någon geoteknisk utredning på enskilt ägda fastigheter med befintlig bebyggelse inom planområdet för Storäng östra har inte genomförts i samband med planarbetet.

Planområdet ligger inte inom område där det kan finnas risk för ras och skred enligt SGI, Statens geotekniska institut. Behov av att utföra någon särskild utredning angående ras och skred bedöms därför inte finnas. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer risken för ras och skred som liten.

Val av grundläggningsmetod vid husbygge bör föregås av geoteknisk undersökning. Det är markägarens ansvar att utföra och bekosta den geotekniska undersökningen.



Utdrag från karta över jordarter. (Källa: www.squ.se)

Dagvatten

En dagvattenutredning finns framtagen av SWECO Enviroment AB, 2013-10-31 för hela Storängområdet, där planområdet för denna detaljplan ingår (Dp 401 för Storäng östra).

Avrinningsområdet för dagvatten avgränsas av Resarövägen i norr. Österut sträcker det sig till och med Lillängsvägen som ligger utanför planområdet och västerut till kolonilottsområdet som ligger inom Dp 413 för Storäng västra. Avrinningen från Resarövägen och naturområdet norr om den avleds i diken längs vägen ned till Killingeviken som ligger nordväst om planområdet och ingår alltså inte i det studerade avrinningsområdet.

Idag avrinner befintligt dagvatten inom planområdet i huvudsak via diken längs vägarna och infiltreras i marken. Vägarna med diken inom planområdet förvaltas av Resarö vägförening. Av utförd dagvattenutredning framgår att delar av Storäng är låglänt och att i delar av planområdet har dikena dåligt fall vilket resulterar i stillastående vatten. I delar av området finns behov av underhåll och utökning av dikenas kapacitet. I planen möjliggörs utökning av dikenas kapacitet genom att z, marken ska vara tillgänglig för infiltrationsdiken anges utmed Nätstigen och del av Metspövägen.



Förslag till lösningar för lokalt omhändertagande av dagvattnet för bebyggelsen anges i utförd dagvattenutredning för Storäng t ex avvattning av tak via stuprörsutkastare, rännalar och översilning av grönytor för infiltration och fördröjning innan det antingen rinner till ett dike eller avvattnas direkt mot recipienten. Gröna tak anges som alternativ för att minska avrinningen från hustak och garagetak. Många fastigheter har redan idag grusade parkeringsytor och uppfarter där vattnet kan infiltreras vilket är en bra lösning även fortsättningsvis.

Den framtagna dagvattenutredningen för Storängområdet visar att dagvattnet inte är förorenat och inte behöver någon rening. Att tillföra dagvattnet till recipienten Kodjupet bedöms inte inverka negativt på den ekologiska eller kemiska statusen. Detta gäller även när området är utbyggt enligt denna detaljplan.

Markföroreningar

I området har det tidigare funnits en handelsträdgård. Handelsträdgården var verksam på Överby 2:71, från vilken sedermera fastigheterna Överby 2:82 och 2:86 avstyckades. Verksamheten omfattade minst två växthus men även frilandsodling. Verksamheten avvecklades någon gång under 1960-talet.

Länsstyrelsen genomförde en MIFO 1 inventering 2013 av fastigheten och har då tilldelat den f.d. handelsträdgården riskklass 3 - måttlig risk för människa och miljö. Av försiktighetsskäl och i avsaknad av säkra uppgifter utgick riskklassningen från att bekämpningsmedel använts i verksamheten. Länsstyrelsen konstaterade därför att ytterligare undersökningar behövde göras för att säkerställa markens lämplighet för ändamålet.

I dialog med tillsynsmyndigheten, Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontor, har en därför en markundersökning av fastigheterna Överby 2:71, 2:82 och 2:86 genomförts. Undersökningen *MIFO-fas 2 utredning* genomfördes av konsultföretaget ÅF, okt 2015, genom analys av markprover, vattenprover och grundvatten.

Som stöd vid bedömning av föroreningsgrad och risker för människors hälsa och miljö används Naturvårdsverket generella riktvärden för förorenad mark (Naturvårdsverket, 2009). Riktvärdena reviderades 2016. Naturvårdsverkets generella riktvärden finns både för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). KM används för parkmark, bostäder och förskolor och MKM används vid industrier, vägar och kontor.

Det finns inga generella riktvärden för grundvatten. Vid bedömning situationen av grundvattnet har Livsmedelsverkets dricksvattenföreskrifter (Livsmedelsverket, 2014) använts som en jämförelse. Föreskrifterna har två nivåer: tjänligt med anmärkning och otjänligt. I ett grundvattenprov påträffades mangan och kalcium i halter vilka bedöms som tjänliga med anmärkning enligt Livsmedelsverkets dricksvattenföreskrifter. Även aromatiska kolväten >C8-C10 i halter om 0,07 µg/l har påträffats i grundvattenprovet, men de överskrider inte föreslagna riktvärden.

I ett brunnsprov 2015 påträffades natrium i halter vilka bedöms som tjänliga med anmärkning. Inga halter påträffades över Livsmedelverkets föreskrifter för otjänligt dricksvatten.

I markprover påträffades vid den miljötekniska markundersökningen 2015 förhöjda halter av barium, kobolt, nickel och bly, varav nickel och kobolt i halter över KM. Övriga analyserade tungmetaller ligger klart under KM. Barium, nickel och kobolt är inga typiska restprodukter från handelsträdgårdar. Metallhalterna bedöms inte utgöra någon hälsorisk för människor. Alifatiska kolväten <C16-C35 detekterades, men halterna ligger under KM. Inga andra alifatiska kolväten noterades över detektionsgränsen.

Halter av mangan, natrium och kalcium påträffades 2015 i grundvattnet. Förhöjd halt av mangan och kalcium i dricksvatten kan medföra att vattnet missfärgas och det kan orsaka skador på tvätt. De förhöjda halterna av natrium, vilka påträffades i brunsvattnet, härstammar troligtvis från avhärdningsfilter. Erhållna halter av mangan, natrium och kalcium i grundvattnet innebär ingen hälsorisk för människor och grundvattnet bedöms inte som förorenat.

Efter dialog med SRMH, Södra Roslagens miljökontor, har en *kompletterande miljöteknisk markundersökning* utförts av AFRY (f d ÅF) den 12 februari 2020 med anledning av inkomna synpunkter på den tidigare utförda miljötekniska markundersökningen från 2015 och de förhöjda halterna av nickel och kobolt över KM inom handelsträdgårdsområdet. 6 st markprover togs som analyserades för markdjupen 0- 0,5 m och 0,5- 1 m, varav tre av markproverna togs inom handelsträdgårdsområdet på fastigheterna Överby 2:71, 2:82 och 2:86 samt övriga tre på mark där ingen handelsträdgårdsverksamhet förekommit. Resultatet från provtagningen visade att arsenik påträffades över KM på fastigheten Överby 2:82. Halten arsenik är inte acceptabel med tanke på markanvändningen (villatomt). Förhöjda halter över KM hittades även av nickel och kobolt på tre fastigheter utanför handelsträdgårdsområdet samt av kobolt över KM på fastigheten Överby 2:71 inom den f d handelsträdgården. Halterna nickel och kobolt förekommer i bedömd naturlig jord, överstiger KM marginellt och bedöms vara naturligt förhöjda.

Vid provtagningen 2015 utfördes även en MIFO-inventering där vägs föroreningarnas farlighet, föroreningsnivå, spridningsförutsättningar samt känslighet och skyddsvärde mot varandra. Därefter bedöms risken utifrån en skala med fyra steg där 1 betyder mycket stor risk för människa och miljö och 4 betyder liten risk för människa och miljö. Handelsträdgården har klassats enligt MIFO fas 2 till klass 3, 2015. I samband med provtagningen 2020 utfördes även en riskbedömning enligt MIFO fas 2. I riskbedömningen sammanvägs parametrarna föroreningarnas farlighet, föroreningsnivå, spridningsförutsättningar samt områdets känslighet och skyddsvärde i en sammantagen riskklass från Riskklass 4 -låg/liten risk till riskklass 1 -mycket hög/stor risk.

Inom området har vid den tidigare markundersökningen 2015 av handelsträdgården påträffats bly, nickel och kobolt i halt över KM. Bly bedöms ha en mycket hög farlighet och nickel och kobolt en hög farlighet. Vid undersökningen 2020 påträffades förutom bly, nickel och kobolt även arsenik i



halter över KM som bedöms ha en mycket hög farlighet. Bekämpningsmedel har en mycket hög farlighet, men har påträffats i låga halter väl under riktvärden för KM. Inga rester av eldningsolja har noterats.

Vid provtagningen 2020 har barium påträffats i nivå med KM och arsenik har påträffats i nivå över KM i yttlig fyllnadsjord (15 mg/kg). Kobolt har påträffats i halt över KM i bedömd naturlig mark (>0,5 meter under markytan). Utanför handelsträdgårdsområdet har bly, nickel och kvicksilver i halter över KM påvisats. Volym förorenade massor inom handelsträdgårdsområdet bedöms understiga 1000m³ vilket gör att föroreningsnivån bedöms som liten. Markförhållandena i området består till stor del av postglacial lera och gyttig lera, dvs täta jordar. Spridningsförutsättningarna bedöms därmed som små.

På fastigheterna för den f d handelsträdgården finns idag bostäder vilket medför mycket hög känslighet för mark och grundvatten. Skyddsvärdet i området bedöms som måttligt då ekosystemet är vanligt förekommande i regionen.

Enligt MIFO fas 2 får den f d handelsträdgården sammantaget riskklass 3 vilket innebär att den utgör en måttlig risk för människa och miljö. Utbyggnaden av det kommunala VA-nätet har slutförts under 2019. De boende i området kommer, då fastigheterna kan anslutas, inte längre att använda grundvatten som dricksvatten vilken innebär att känsligheten för dricksvattnet kommer sänkas. Skulle markanvändningen eller andra förutsättningar ändras, eller ny information framkomma, kan riskklassen komma att ändras.

I rapporten för den *kompletterande miljötekniska markundersökningen* (AFRY, maj 2020) lämnas följande rekommendationer:

- En avgränsning av påträffad förhöjd arsenikhalt inom det f d handelsträdgårdsområdet på fastigheten Överby 2:82 behöver utföras.
- Inför eventuella schaktarbeten i områden där förhöjda halter påträffats behöver en handlingsplan tas fram. I handlingsplanen beskrivs bland annat efterbehandlingsförfarande, åtgärds mål med tillhörande riskbedömning och riktlinjer för hantering av förorenat material. Handlingsplanen utgör en del av anmälan om efterbehandling och beskriver hur påträffade föroreningar ska hanteras baserat på planerade byggnationer på platsen.
- Inför eventuell byggnation eller exploatering inom områden som ligger utanför handelsträdgårdsområdet och där halter över KM påträffats, rekommenderas att en riskbedömning och eventuellt kompletterande provtagning utförs.

Länsstyrelsen har även påpekat att platser för småbåtsverksamhet ofta leder till miljögifter både på land och i vatten. De tre samfällidägd lastageplatserna inom planområdet skulle kunna vara sådana platser. I samråd med tillsynsmyndigheten har dock det bedömts som osannolikt att den begränsade båtuppläggning av roddbåtar som sker/skett på platsen skulle ha medfört några markföroreningar. I övrigt finns inga tecken på att planområdet innehåller några markföroreningar.

Fornlämningar

Några kända fornminnen finns inte inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder (Befintliga)

I Storäng finns 37 fastigheter med friliggande villor. Bebyggelsen är blandad med många olika stilar. Den äldsta bebyggelsen tillkom under tidigt 1900-tal då Resarö började bebyggas med sommarvillor, i området finns även enklare sportstugor och moderna byggnader från 2000-talet. Till byggnaderna hör i många fall ett flertal komplementbyggnader till exempel uthus, sjöbodas, garage. De många mindre komplementbyggnaderna tillsammans med de större bostadshusen bidrar till karaktären i området.

Exploateringsgraden (det vill säga total byggnadsyta/fastighets landareal) i den befintliga bebyggelsen varierar inom området. Det finns stora hus på små tomter och vice versa.

Villabebyggelsen är kulturhistoriskt intressant. En kulturmiljöutredning har därför genomförts av Stockholms läns museum (*Rapport 2013:20, Kulturmiljöunderlag inför detaljplanläggning av området Storäng*).

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen i Storäng har trots ett till största del permanent boende kvar sin karaktär av fritidhusområde med hus från skilda epoker. De tidigaste husen har en tydlig sommarnöjeskaraktär medan de lite senare tillkomna sportstugorna är mer anspråkslösa. Sportstugorna har i flera fall övergått till att bli komplementhus då det på flera fastigheter har uppförts nya större hus för permanentboende. Tomterna är förhållandevis stora och har en blandning av ren naturkaraktär där stora träd kryper tätt inpå byggnaderna och anlagda trädgårdar. De flesta tomterna omgärdas av enkla genomslitliga staket eller av häckar. Många infarter till tomterna är helt öppna eller har enkla dekorativa grindar av smidesjärn eller trä.

Bebyggelsen i Storäng är tillkommen under en lång tidsperiod och är därför inte enhetlig till sin karaktär. I Storäng är det, enligt Stockholms läns museums kulturmiljöutredning, förutom enskilda byggnader, områdets helhetskaraktär med de stora trädbevuxna tomterna med sina enkla, låga staket och grindar i den kuperade terrängen samt de grusbelagda vägarna som är värdebärande.



Exempel på staket och häck. Foto: Albin Uller. Ur Stockholms läns museums kulturutredning



I rapporten för Storäng anges följande för områdets helhet viktiga karaktärsdrag som bör beaktas:

- Vägarnas sträckning samt grusbeläggning
- Tomternas storlekar samt de stora träden
- Tomternas hägnader med enkla staket och grindar.

Dessa gemensamma karaktärsdrag tillsammans med enskilda välbevarade byggnader som representerar olika epoker av fritidshusbebyggelse bidrar till den starka ursprungliga känsla som området har. Viktiga karaktärsdrag för byggnaderna är de material som är tidstypiska för deras uppkomst, som till exempel tvåkupigt lertegel samt fasaderna med liggande panel som var vanligt under både perioden för sommarnöjesbebyggelse samt för de senare uppförda sportstugorna. Vidare är detaljer som fönster viktiga för byggnadernas uttryck. Flertalet av de utpekade byggnaderna har kvar sina ursprungliga fönster och dessa är viktiga att bevara.

Till hela Resarös karaktär hör det lantliga vägnätet med smala körbanor, diken, häckar med mera. I bebyggelseområdena dimensionerades vägarna med tanke på sommarbruk och utan tanke på framtida biltrafik. En viktig del av kulturmiljön är även de bryggor och båthus som är ett självklart inslag i den skärgårdsmiljö som Storäng utgör. Viktigt är att de båthus och sjöbodas som finns underhålls så att de bevaras och att det vid eventuella nyuppföranden anpassas i skala och uttryck till området.

Resarös bebyggda miljöer finns beskrivna i förslag till *miljöprogram för Resarö från 1992*. Miljöprogrammet innehåller bra information och är värd att använda vid byggnation inom den befintliga bebyggelsen. Råd för färgsättning och utförande kan även hämtas ur "*Bevarandeplan för Vaxholm*".

Varsamhetsbestämmelser

Ett antal av de befintliga byggnader som pekats ut i Stockholms läns museums utredning, Kulturmiljöunderlag inför detaljplanläggning av området Storäng, förses med varsamhetsbestämmelser, där de material, detaljer och uttryck som redovisats i rapporten beaktas. Bestämmelsen tydliggör vilka karaktärsdrag och värden hos byggnaden som varsamheten speciellt ska inriktas på vid en ändring av byggnaden.

Den befintliga bebyggelsen i Storäng delas upp i två kategorier: byggnader med väl bevarad karaktär och byggnader med delvis bevarad karaktär. Vidare lyfts även material och detaljer fram som viktiga då dessa är en stor del av det kulturhistoriska värdet. På plankartan anges **k**, byggnad med skraffering (välbevarad eller delvis välbevarad) anses värdefull.

Till kategorin "*väl bevarad karaktär*" hör byggnader som har kvar sin ursprungliga karaktär samt har bevarade material och detaljer. Kategorin "*delvis bevarad karaktär*" innehåller byggnader som har genomgått vissa förändringar men som ändå har kvar huvuddelen av sin ursprungliga karaktär samt material och detaljer. För byggnaderna i båda kategorierna redovisas i punktform de karaktärsdrag som är viktiga att beakta i detaljplanen vid bygglovsprövningar. Några av de i utredningen utpekade byggnaderna har undantagits från bestämmelser, då de enligt beslut ska rivas eller då deras ursprungliga karaktär har förvanskats.



Byggnader med väl bevarad karaktär



Överby 2:20. Uppförd 1909. Ursprunglig byggnadsvolym med frontespis åt söder samt mindre takkupa åt norr.

- Indragen entré och balkong åt öster
- Mansardtak täckt med tvåkupigt lertegel samt väl utförda plåtarbeten
- Fasader klädda med liggande panel
- Ursprungliga entrédörrar
- Ursprungliga småspröjsade fönster



Överby 2:36. Huvudbyggnad samt före detta hönshus uppförda 1923. Ursprunglig byggnadsvolym med frontespis och glasad veranda åt söder samt mindre takkupa och öppen entréveranda åt norr.

- Mansardtak täckt med rött tegel
- Fasader med liggande faspanel
- Ursprungliga entrédörrar
- Ursprungliga spröjsade fönster
- Hönshusets material och uttryck



Överby 2:39. Uppförd 1918.

- Sadeltak täckt med tvåkupigt lertegel
- Fasader med röd slamfärgsmålade liggande faspanel
- Vitmålade småspröjsade fönster samt grönmålade fönsterluckor.



Överby 2:52. Huvudbyggnad samt flera mindre uthus uppförda 1922.

- Ursprunglig kvadratisk byggnadsvolym
- Valmat mansardtak med utsvängd takfot täckt med tvåkupigt lertegel
- Fasader klädda med locklistpanel
- Ursprungliga småspröjsade fönster



Överby 2:72. Båtskjul/verkstad uppförd 1954.

- Sadeltak täckt med enklare takmaterial
- Fasader med röd slamfärgsmålade liggande panel
- Skjutdörrarna



Överby 2:73. Uppförd 1961.

- Ursprunglig byggnadsvolym
- Sadeltak täckt med tvåkupigt lertegel
- Fasader med locklistpanel
- Ursprungliga entré- och garagedörrar samt fönster



Överby 2:90. Okänt uppförandeår.

- Tydligt avläsbar ursprunglig byggnadsvolym
- Sadeltak täckt med lertegel
- Ursprungliga fönster

Byggnader med delvis bevarad karaktär



Överby 2:22. Uppförd 1959.

- Tydligt utläsbar ursprunglig byggnadsvolym
- Sadeltak täckt med tvåkupigt lertegel
- Fasader med liggande fasspontpanel
- Ursprungliga fönster



Överby 2:24. Okänt uppförandeår

- Sadeltak täckt med tvåkupigt lertegel
- Fasader med röd slamfärgsmålade liggande panel
- Spröjsade fönster



Överby 2:30. Okänt uppförandeår.

- Sadeltak täckt med tvåkupigt lertegel
- Tydligt avläsbar ursprunglig byggnadsvolym
- Fasader med röd slamfärgsmålade liggande panel



Överby 2:84. Okänt uppförandeår. Tillbyggd 1984.

- Tydligt avläsbar ursprunglig byggnadsvolym
- Sadeltak
- Fasader med liggande spontad panel
- Flera ursprungliga komplementbyggnader

Alla foton under detta avsnitt är tagna av Albin Uller, Stockholms läns museum.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I dag finns inga arbetsplatser i området. Tidigare har det bedrivits en mindre varvsverksamhet på fastigheten Överby 2:72 och på fastigheterna 2:82; 2:71; 2:80 har det funnits en handelsträdgård.

Service (offentlig och kommersiell)

Området saknar offentlig och kommersiell service. Närmaste livsmedelsaffär ligger vid korsningen Resarövägen/ Ytterbyvägen ca 1 km från planområdet. Här ligger även Resarö skola som är den närmaste grundskolan för barn i klasser F-6. Här finns även förskola.

Ny bebyggelse

Fastighetsindelning

I detaljplaneringen har eftersträvat att områdets natur- och kulturmiljövärden bibehålls på det sätt som det beskrivs i den fördjupade översiktsplanen för Resarö. Detta möjliggörs bland annat genom att ett flertal stora fastigheter bevaras i området. Stora fastigheter ger möjligheter att bevara träd och vegetation och kulturvärden, samtidigt som avståndet och rymden mellan byggnader bevaras jämfört vid bebyggelse på mindre fastigheter.

I tidigare detaljplanering av norra Resarö har bestämmelser om minsta tomtstorlek samt bestämmelser om antalet tomter använts. Bestämmelser om antalet tomter kan inte användas enligt plan- och bygglagen från 2010. I denna detaljplan regleras istället **fastighetsindelning** som minsta fastighetsstorlek vid fastighetsbildning enligt planbestämmelsen, **d₁₀₀₀**. Av planbestämmelsen framgår även att fastighetsbildning inte får ske, där byggrätten för fastigheten överskrids med avseende på största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad och största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för



komplementbyggnader. Det innebär att byggrätten för fastigheten inte får överskridas för bildad fastighet.

Inom Storäng finns 37 befintliga fastigheter med bostadshus inom **B**, kvartersmark för bostäder. Detaljplanen ger möjlighet att inom område B stycka befintliga fastigheter under förutsättning att de inte ligger för lågt i förhållande till vattnet och att storleken på fastigheterna blir minst 1500 m², i en del fall är minsta storleken på nybildade fastigheter 2000 m². Nybildade fastigheter och den återstående delen av fastigheten ska vara lämpade för sitt ändamål med avseende på bl a belägenhet, storlek, väg och VA. Med belägenhet avses t ex låglänt läge i förhållande till havsnivån och dåliga terrängförhållanden. Med minsta fastighetsstorlek om 1500 m² respektive 2000 m² skulle det kunna vara möjligt att stycka ca 30 nya fastigheter inom kvartersmark för bostäder. Se vidare under rubriken *Fastighetsbildning på kvartersmark* i avsnittet för *Fastighetsrättsliga frågor*.

Minsta fastighetsstorlek om 1500 m² gör det möjligt att bevara viss vegetation, men slänter och uppfyllnader krävs ofta för att anpassa tomterna. Denna storlek är vald som minsta fastighetsstorlek för fastigheter inom byggnadskvarteren i de inre delarna av planområdet.

Minsta fastighetsstorlek om 2000 m² för avstyckning är vald för delar av planområdet som påverkas av läget i förhållande till havsnivån och av terrängförhållandena. Delar av dessa fastigheter ligger under marknivån + 3 m över nollplanet i höjdsystem RH2000. Detta redovisas som korsmarkerad mark under 3-meterskurvan på plankartan, där endast komplementbyggnader får uppföras. Det gäller de flesta av fastigheterna inom byggnadskvarteren vid stranden.

För fastigheter som ligger lågt i förhållande till havsnivån, dvs helt eller till större delen under 3 meterskurvan på plankartan är minsta fastighetsstorlek vald med hänsyn till risken för översvämning. Det innebär att dessa fastigheter inte kommer att kunna avstyckas. Se även avsnitt om *Översvämning*.

Efter de förändringar som genomförts i plan- och bygglagen under 2014 är det numera möjligt att uppföra ytterligare en bostad inom en huvudbyggnad, likaså finns möjlighet att uppföra en komplementbostad (s k Attefallshus) enligt de regler som gäller för Attefallsåtgärder enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) samt plan- och byggförordningen (PBF 2011:338). Detta innebär att det teoretiskt möjliga antalet bostäder på respektive fastighet i Storäng östra blir tre.

Byggrätt/ utnyttjandegrad

Exploateringsgraden (byggnadsyta/fastighets landareal) inom den befintliga bebyggelsen är som högst ca 10 procent. Därför föreslås att byggnadsarean för huvudbyggnad ska vara högst 10 procent av fastighetens landareal. På så sätt följer huvudbyggnadens storlek fastighetens storlek. Byggnadsarean för huvudbyggnaden får dock inte vara större än 200 m² och endast en huvudbyggnad per fastighet får uppföras. Byggrätten regleras genom planbestämmelsen **e₁**, som anger största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnader med undantag för huvudbyggnader med särskild planbestämmelse, **e₃** (se nedan). För tre fastigheter där största tillåtna byggnadsarea överskrids anges särskild planbestämmelse, **e₃₀₀₀**, som anger befintlig huvudbyggnads byggnadsarea.



Befintliga altaner som inräknas i byggnadsarean för en huvudbyggnad ingår inte i den byggrätt som tillåts genom de planbestämmelser som reglerar huvudbyggnadernas byggrätt, dvs e_1 och e_3 . Det beror på att altanen skulle kunna rivas och att altanens byggnadsarea då istället skulle kunna användas för att bygga till en befintlig huvudbyggnad med motsvarande yta.

Till bebyggelsen i skärgården hör traditionellt olika former av uthus och båthus. Detaljplanen möjliggör därför en största sammanlagd byggnadsarea för komplementbyggnader, såsom garage/carport och uthus, till totalt högst 4 procent av fastighetens landareal. Den största tillåtna sammanlagda byggnadsarean är dock högst sammanlagt 120 m^2 , varav den största tillåtna byggnadsarean för en enskild komplementbyggnad är 60 m^2 . Byggrätten regleras genom planbestämmelsen e_2 , som anger största tillåtna byggnadsarean för komplementbyggnader, sammanlagt och för en enskild komplementbyggnad med undantag för komplementbyggnader med särskild planbestämmelse, e_4 (se nedan).

För enskilda befintliga komplementbyggnader där byggnadsarean är större än 60 m^2 anges en särskild planbestämmelse, e_{4000} . Bestämmelsen anger största tillåtna byggnadsarea för en enskild komplementbyggnad. Det är den verkliga byggnadsarean för komplementbyggnaden som anges. Byggnadsarean för komplementbyggnaden inräknas i den största tillåtna sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader på fastigheten, dock högst med 120 m^2 . Denna bestämmelse anges för en enskild komplementbyggnad, större än 60 m^2 , på fastigheter som är större än 3000 m^2 som är möjliga att stycka enligt detaljplanen. Det anges även på en fastighet för en komplementbyggnad större än 60 m^2 som är kulturhistoriskt värdefull.

Utformning, placering och utförande

Den **högsta tillåtna nockhöjden** för huvudbyggnader är 9,5 meter i detaljplanen vilket möjliggör huvudbyggnader i två våningar. För befintlig huvudbyggnad med högre nockhöjd anges särskild planbestämmelse som högsta tillåtna nockhöjd i meter över nollplanet räknat i höjdsystem RH 2000.

För komplementbyggnader är den högsta tillåtna nockhöjden 4,5 meter. För befintliga komplementbyggnader med högre nockhöjd anges särskild planbestämmelse som högsta tillåtna nockhöjd i meter över nollplanet räknat i höjdsystem RH 2000.

Byggnaderna föreslås som friliggande hus vilket regleras med planbestämmelsen **fril**, friliggande. Detta gäller både huvudbyggnader och komplementbyggnader. Huvudbyggnaden får innehålla högst två bostäder varav den ena högst får ha högst 60 m^2 bruttoarea (BTA).

I detaljplanen anges minsta avstånd för **placering** som 4 meter till fastighetsgräns för friliggande huvudbyggnad respektive 2 meter för komplementbyggnad. För befintliga byggnader som ligger närmare fastighetsgränsen anges särskilda planbestämmelser. För befintlig huvudbyggnad anges, p_1 , huvudbyggnad får placeras 2 m från fastighetsgräns. Ny huvudbyggnad ska dock placeras minst 4 m från fastighetsgräns. Detta införs för huvudbyggnad på en fastighet.



För befintliga komplementbyggnader som ligger närmare fastighetsgränsen anges, **p₂**, komplementbyggnad får placeras i fastighetsgräns. Vid nybyggnad ska dock komplementbyggnad placeras minst 2 m från fastighetsgräns. Detta införs för komplementbyggnader på sju fastigheter.

I planen regleras även **takutformning** för nya byggnader genom planbestämmelsen, **f₁**, med avseende på taktyp och lägsta takvinkel för huvudbyggnader.

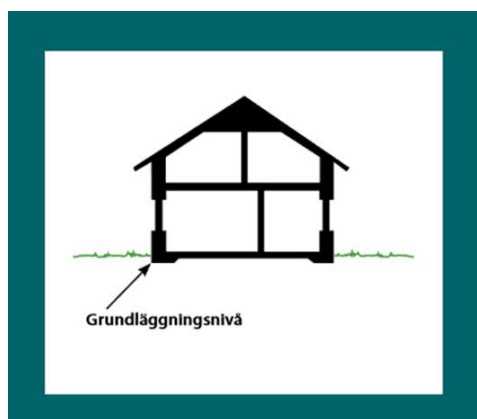
Planbestämmelse finns även som reglerar att ny bebyggelse ska utföras med **träfasader**.

För utformning och utförande av bostadshus med hänsyn till trafikbuller från Resarövägen, anges särskild planbestämmelse, **m₁**, se avsnitt om *Vägtrafikbuller*.

För de befintliga byggnader som anses vara kulturhistoriskt värdefulla anges varsamhetsbestämmelser genom planbestämmelsen, **k**. Detta berör 11 befintliga byggnader varav sju bedöms ha en väl bevarad karaktär. Se vidare avsnitt om *Byggnadskultur och gestaltning*.

För mark som är låglänt regleras även möjligheten att bygga bostadshus genom planbestämmelsen, **b₁**, som innebär att bostadshus får uppföras om de utformas och utförs så att de inte påverkas negativt av en eventuell översvämning upp till nivån + 2,70 meter över nollplanet i höjdsystemet RH2000. På plankartan redovisas ett område kring respektive byggnad, där byggnation prövas enligt bl a planbestämmelsen, **b₁**, samt övriga bestämmelser i detaljplanen. Detta gäller huvudbyggnaderna på tio fastigheter inom planområdet. Se även avsnitt om *Översvämning* angående utförande av bostadshus som ligger låglänt, dvs under 3-meterskurvan.

I planen anges även en generell bestämmelse för lägsta grundläggningsnivå om + 2,70 meter över nollplanet räknat i höjdsystem RH 2000. Se bild nedan.



GRUNDLÄGGNINGSNIVÅ

Vid normala konstruktionslösningar som exempelvis inte är vattentäta är det inte tillräckligt att nivån för färdigt innergolv är belägen ovanför den angivna nivån. Även grundkonstruktionen behöver placeras på sådant sätt i förhållande till vattendraget att den inte riskerar att hamna under den rekommenderade nivån. Normalt bör inte underkant på grundsula eller platta (alltså grundläggningsnivån) tillåtas under den angivna nivån. Grundläggningsnivån är där den lägsta punkten för grundkonstruktionen på en byggnad är belägen.

Källa: Klimatanpassning i planering och byggande – analys, åtgärd och exempel. Regeringsuppdrag (6) M2009/48002/A (Delvis). Boverket, 2010.

Bild över grundläggningsnivå (Källa: Klimatanpassning i planering och byggande- analys åtgärd och exempel, Boverket 2010)

Begränsning av markens utnyttjande

Detaljplanen reglerar var byggnader inte får uppföras genom bestämmelsen för prickmarkerad mark på plankartan s k **prickmark**. Utmed vägarna anges prickmark med en bredd av ca 5 meter.



Syftet med detta är att behålla vägutrymmet utmed vägarna utan byggnader med hänsyn till trafik-säkerheten och siktförhållandena. Prickmark anges även på vissa fastigheter vid vattnet med hänsyn till sammanhängande områden med vassbälten på land. På prickmark får andra anläggningar än byggnader uppföras på marken t ex altan, parkeringsplats, mur och staket.

I detaljplanen regleras genom planbestämmelsen för **korsmarkerad mark**, att byggnader inte får uppföras med undantag för komplementbyggnader. Korsmarkerad mark anges längs med vattnet, där markens höjd ligger under 3-meterskurvan på plankartan. Korsmarkerad mark anges även för övriga markområden, där marken är låglänt dvs ligger under 3-meterskurvan. Ett flertal fastigheter ligger helt eller delvis under 3-meterskurvan. På korsmark är det tillåtet förutom komplementbyggnader att uppföra anläggningar som t ex altan, parkeringsplats, mur och staket.

För befintliga byggnader är det inte alltid lämpligt att bekräfta byggnadens läge genom att ange särskilda planbestämmelser för byggnaden som gör att den inte strider mot detaljplanen. I plan- och bygglagen finns en inbyggd rätt till pågående markanvändning. Den innebär att befintlig bebyggelse får finnas kvar även om den strider mot bestämmelserna i en ny detaljplan. Det kan handla om befintliga byggnader som ligger inom prickmark enligt plankartan, vilkas placering inte bedöms lämplig t ex med hänsyn till trafiksäkerhet eller av hänsyn till grannfastighet. Rivs eller skadas byggnaden kan dock återuppförande av byggnaden hindras genom att bygglov inte medges. Om bygglov vägras för att ersätta en byggnad som är riven eller förstörd genom en olyckshändelse med en i huvudsak likadan byggnad, finns dock rätt till ersättning under vissa förutsättningar enligt 14 kap 5§ PBL. Eftersom en grundläggande förutsättning för att få bygglov är att byggnaden som lovet rör är planenlig, dvs överensstämmer med gällande detaljplan, kan prick- eller korsmarkerad mark hindra att byggnaden får återuppföras. Möjlighet kan dock ofta finnas till återuppförande inom andra delar av fastigheten under förutsättning att byggrätten inte överskrids. Prövning av återuppförande av byggnad sker vid ansökan om bygglov.

Bygglövsbefriade åtgärder

I plan- och bygglagen, PBL (2010:900), finns särskilda regler kring bygglövsbefriade åtgärder för en- och tvåbostadshus. Vissa lövbefriade åtgärder får vidtas under angivna förutsättningar utöver den byggrätt som anges i detaljplanen. Det kan dock krävas även andra tillstånd som dispens från strandskydd eller att anmälan måste ske vid bygglövsbefriade åtgärder. En anmälningspliktig åtgärd får inte påbörjas innan anmälan har gjorts och startbesked har erhållits. Ett byggnadsverk får i regel inte heller tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked förrän slutbesked givits. Ett exempel på anmälningspliktig åtgärd är det s k Attefallshuset som kan utföras som komplementbyggnad eller som komplementbostadshus.

Område för småbåtshamn

Inom planområdet finns en marksamfällighet, Överby s:4, som har tre delområden i södra delen av planområdet som sköts av Resarö-Storängs villaägareförening u.p.a. Inom områdena finns tre bryggor. De föreslås i planen som kvartersmark för småbåtshamn, **V₁**. Avsikten med områdena när de



bildades var att de skulle kunna utnyttjas för lastning och lossning med båt (lastageplatser). Överby s:4 ägs av flera fastigheter gemensamt. Kommunen är delägare som fastighetsägare till fastigheter inom planområdet för Dp 413 för Storäng västra. Se även nedan under *Vattenområden*.

Område för tekniska anläggningar

Planområdet ingår i verksamhetsområde för VA. Vaxholmsvatten AB bygger ut det allmänna VA-nätet i Storängområdet. För bortledning av spillvatten har en pumpstation uppförts i den västra delen av Storäng utanför aktuellt planområde. Från pumpstationen via en sjöledning leds spillvattnet till Blynäs avloppsreningsverk.

Tillgänglighet

Byggnader och tomter ska vara tillgängliga enligt de krav som framgår av plan- och bygglagen, PBL.

Trygghet

Fler permanenta bostäder inom planområdet kan bidra till en ökad trygghet i området, då detta bidrar till fler rörelser i området alla tider på dygnet, vilket främjar tryggheten. Detta kan även öka säkerheten mot brott.

Skyddsrum

För närvarande är det inte aktuellt att ställa krav på skyddsrum i området.

Friytor

Lek och rekreation

Utrymme för utevistelse finns idag inom de allmänt tillgängliga naturområdena utanför planområdet i den västra delen av Storäng (Dp 413).

Vattenområden

Vattenområden, bryggor

Planområdet ligger vid vattnet. De fastigheter i Storäng som har sjötomt har i regel en brygga. Till bryggorna hör ofta båthus eller sjövisten. Ett antal fastighetsägare har även iordningställt kajer i anslutning till sina bryggor.

Område **W** anger öppet vattenområde som inte får överbyggas. Område **W₁** anger vattenområden med bryggor, vid bostadsfastigheter. Strandskyddsdispens krävs för uppförande av brygga. Se vidare under avsnittet om *Strandskydd*.

Område **W₂** anger öppet vattenområde med allmänna ledningar under vattnet. I detta område finns i dag telekabel.

Inom planområdet finns en marksamfällighet, Överby s:4, som har tre delområden inom vilka Resarö-Storängs villaägareförening u.p.a har uppfört och sköter tre bryggor. Vid dessa bryggor har boende utan sjötomt möjlighet att ha båtplats. Dessa tre bryggor ligger i västra och östra delen av planområdet vid/inom **WV₁**, vattenområde för brygga med båtplatser, samt en brygga i mellersta



delen av planområdet vid/inom **WV₂**, vattenområde för brygga med båtplatser med allmänna ledningar under vattnet. Bryggor ska ha ytskikt av trä. Största bredd för bryggor är 2,5 meter. För vattenområdena **WV₁** och **WV₂**, är strandskyddet upphävt i detaljplanen. Strandskyddsdispens krävs därmed inte för uppförande av brygga däremot kan bygglov krävas. Se även under avsnittet om *Strandskydd*.

Strandskydd

Planområdet för östra Storäng ligger vid vattnet och omfattas i dag av strandskydd inom 100 meter från strandlinjen på land och i vatten. Strandskyddet syftar långsiktigt till att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Kommunen får i en detaljplan *upphäva strandskyddet* för ett område om det finns *särskilda skäl* för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddsintresset. Förfarandet för upphävandet av strandskyddet i detaljplan regleras i 4 kap 17 § plan- och bygglagen, PBL. De särskilda skäl som ska ligga till grund för upphävande av strandskydd regleras i 7 kap 18 c § miljöbalken (MB). Enligt 11 kap 10 § PBL ska Länsstyrelsen överpröva kommunens beslut avseende en detaljplan om strandskyddet har upphävts i strid med gällande bestämmelser enligt PBL.

De områden som berörs av strandskydd, där strandskyddet föreslås upphävas inom detaljplanen är kvartermark som betecknas med **B**, bostäder; **V₁**, småbåtshamn och allmän plats, **LOKALGATA** samt vattenområdena som betecknas med **WV₁**, brygga med båtplatser och **WV₂**, brygga med båtplatser med allmänna ledningar under vattnet på plankartan. På plankartan anges **a₁**, strandskydd upphävs inom skrafferat område med administrativ gräns.

Strandskyddet kvarstår i övrigt inom detaljplanen för vattenområdena **W**, öppet vattenområde; **W₁**, vattenområde för bryggor, vid bostadsfastigheter och **W₂**, öppet vattenområde med allmänna ledningar under vattnet.

Där strandskydd råder krävs *dispens från strandskydd* enligt 7 kap, miljöbalken, MB, för åtgärder inom strandskyddsområdet. Dispens krävs därför om nya bryggor planeras på bostadsfastigheter eller om befintliga bryggor behöver förändras. Strandskyddsdispens krävs även när en brygga ska rivas och ersättas med en ny på samma plats, eller om en befintlig brygga ska utökas. För att få strandskyddsdispens måste *särskilda skäl* finnas. De särskilda skäl som ska ligga till grund för att strandskyddsdispens ska medges regleras i 7 kap 18 c § miljöbalken (MB).

Ansökan om strandskyddsdispens lämnas till kommunen som beslutar om dispens kan medges för de delar av planområdet som berörs av strandskydd, där strandskyddet inte är upphävt i detaljplanen. Kommunen kan besluta att medge dispens, men Länsstyrelserna har ansvaret att granska och eventuellt överpröva kommunernas beslut om strandskyddsdispens. Länsstyrelsen avgör sedan i sin överprövning om kommunens beslut ska godkännas, ändras eller upphävas. Detta innebär att strandskyddsdispens kan nekas. Prövningen av dispens från strandskydd sker enligt miljöbalkens regler.



Enligt Länsstyrelsen ska enskilda bryggor prövas restriktivt och vid prövningen ska det göras en avvägning mellan strandskyddsintresset och den enskildes intresse att ta området i anspråk. Det kan därför finnas risk för att strandskyddsdispens inte alltid kan medges och att förutsättningarna för dispens kan variera inom olika delar av planområdet. I vissa fall kan även en anmälan till Länsstyrelsen krävas enligt bestämmelserna om vattenverksamhet i 11 kap. miljöbalken för åtgärder inom vattenområdet. Länsstyrelsen avgör om åtgärden ska klassas som vattenverksamhet.

På fem bryggor inom **W₁** -området finns befintliga byggnader. Nya byggnader kräver att strandskyddsdispens och bygglov medges. I detaljplanen ges ingen byggrätt för dessa byggnader som ligger inom, **W₁**, vattenområde med bryggor. De befintliga byggnaderna inom **W₁**- område räknas inte in i den sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader på land. Bygglov kommer inte att medges för nya byggnader på bryggor. Byggnader får dock ligga kvar och underhållas. Rivs eller skadas en byggnad kan dock återuppförande av byggnaden hindras. Om bygglov vägras för att ersätta en byggnad som är riven eller förstörd genom en olyckshändelse med en i huvudsak likadan byggnad finns dock rätt till ersättning under vissa förhållanden enligt 14 kap 5 § PBL. Prövning av återuppförande av byggnad sker vid ansökan om bygglov.

Motiv för upphävande

För att kunna genomföra detaljplanen förutsätts att strandskyddet för planområdet delvis upphävs.

De särskilda skäl som ska ligga till grund för upphävande av strandskydd regleras i 7 kap 18 c § miljöbalken (MB). De skäl som är tillämpliga i detta fall är att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samtidigt kan i viss mån upphävande för en anläggning som måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området (småbåtshamn) vara tillämpligt.

Kvartersmarken för bostäder, B, har redan har tagits i anspråk som tomtmark för bostadsändamål dvs för bebyggelse och anläggningar på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Det är fråga om etablerade tomtplatser med anlagda gårdar med gräsmattor, rabatter, murar och gångstigar. Vägmarken, LOKALGATA, är även sedan länge ianspråktagen som väg inom området.

Områdena som föreslås för småbåtshamn med vattenområden, **V₁**, **WV₁** och **WV₂**, är ianspråktagna för bryggor och som lastageplatser för lastning och lossning med båt.

Konsekvenser för naturmiljön

De områden där strandskyddet föreslås upphävas har redan ianspråktagits. Byggnader och bryggor har uppförts och påverkat naturmiljön. Det gäller kvartersmarken för bostäder, B, och de områden som föreslås för småbåtshamn med vattenområden, **V₁**, **WV₁** och **WV₂**.



På den mark på land inom befintlig bebyggelse som idag inrymmer sammanhängande vassbälten får enligt planbestämmelserna inte byggnad uppföras genom att prickmark redovisas på plankartan. I de delar där det finns vassbälten i vattenområdet angränsar dessa till vassbältena på land. Strandskyddet för dessa vattenområden, **W₁**, vattenområde för bryggor, vid bostadsfastigheter föreslås inte upphävas i detaljplanen. Vassbälten på land anges som prickmark, dvs mark där byggnader inte får uppföras. Detaljplanens påverkan på vassbälten bedöms därför vara marginell.

Rekreativa konsekvenser

Strandskyddets upphävande bedöms inte ha någon påverkan på de rekreativa värdena. De områden för befintlig bostadsbebyggelse (B) där strandskyddet föreslås upphävas är inte allemansrättsligt tillgängliga idag, då de bedöms vara ianspråktaga för bostadsändamål.

Den kvartersmark vid vattnet som i dag är allemansrättsligt tillgängliga är de tre områdena av samfälligheten Överby s:4 (V₁, småbåtshamn på plankartan). Inom Överby s:4 har Resarö-Storängs villaägareförening u.p.a uppfört bryggor. För dessa tre områden föreslås strandskyddet upphävas liksom i vattenområdena (WV₁ och WV₂) utanför. De bedöms redan vara ianspråktaga av bryggor.

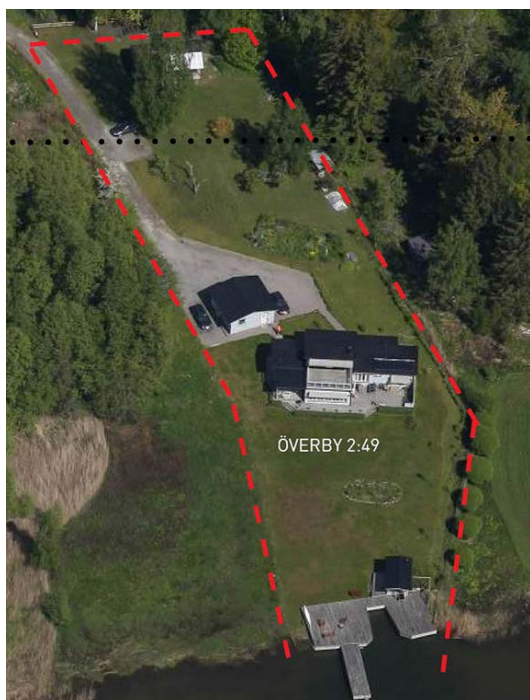
Konsekvenser för landskapsbild

För område markerat med B, kvartersmark för bostäder, kan tillkomma ytterligare bostäder på mark som ligger högre än + 2,70 meter över nollplanet räknat i höjdsystem RH 2000.

För vidare motivering av upphävande av strandskyddet inom kvartersmark för bostäder, B, se genomgång nedan av respektive berörd fastighet med byggnader och brygganläggningar som kan ses på flygbilderna.

Här anges även om storleken på fastigheten möjliggör styckning enligt detaljplanen. Nybildade fastigheter och den återstående delen ska dock förutom storleken vara lämpade för sitt ändamål med avseende på bl a belägenhet, väg och VA. Se vidare avsnitt om *Fastighetsbildning*.

Överby 2: 49



Flygbild över Överby 2:49, fastighetsgränsen och strandsskyddsgränsen är ungefärligt markerad med röd streckad linje respektive med svartprickad linje.

På Överby 2:49 finns ett relativt nybyggt hus och fastigheten är tydligt ianspråktagen. Den angränsande fastigheten 2:48 avgränsas med häckar. I väster gränsar fastigheten till ett område som planeras bli naturområde. Hela det strandskyddade området bedöms ingå i hemfridszonen. Mellan huvudbyggnaden och vattnet finns en stor gräsmatta. I den västra delen av fastigheten finns ett parti med naturmark och som berörs av strandskydd. Vid vattnet finns en kajanläggning med en utstickande brygga som i princip omfattar hela fastighetens gräns mot vattnet. Vid vattnet finns en mindre byggnad, ett sjöviste.

Överby 2:48



Flygbild över Överby 2:48, fastighetsgränsen och strandsskyddsgränsen är ungefärligt markerad med röd streckad linje respektive med svartprickad linje.

På Överby 2:48 finns ett relativt nybyggt hus och fastigheten är tydligt ianspråktagen. Angränsande fastigheter avgränsas med häckar och staket. Hela det strandskyddade området bedöms ingå i hemfridszonen. Vid strandbrynet har marken fyllts ut och fastigheten möter vattnet med en stenslänt. Mellan huvudbyggnaden och stenslänten finns en stor gräsmatta med planteringar. Trädgården är terrasserad. I den västra delen av fastigheten finns ett parti med naturmark som berörs av strandskydd. Denna del är dock inte allemansrättsligt tillgänglig då Överby 2:48 har en stor granhäck och ett staket, utanför strandskyddat område, mot angränsande naturområde. Vid vattnet finns en brygga och en kaj/strandskoning uppskattningsvis 30 meter lång. Vid vattnet finns en mindre byggnad, sjöviste. Detaljplanen möjliggör styckning av fastigheten med hänsyn till fastighetens areal.

Överby 2:38



Flygbild över Överby 2:38, fastighetsgränsen är ungefärligt markerad med röstreckad linje. Fastigheten ingår i sin helhet i strandskyddat område

På Överby 2:38 finns ett relativt nybyggt hus och fastigheten är tydligt ianspråktagen. Angränsande fastigheter avgränsas med häckar. För att nå fastigheten från Metspövägen finns ett 50 meter långt skaft. Vid strandbrynet har marken fyllts ut och fastigheten möter vattnet med en stenslänt. Mellan huvudbyggnaden och stenslänten finns en stor gräsmatta. Trädgården är terrasserad. Vid vattnet finns en brygganläggning, där den längsta delen är uppskattningsvis 15 meter lång. Den längre delen sträcker sig över fastighetsgränsen och bildar en u-formad kaj/strandskoning med en total längd om ca 50 meter. Vid vattnet finns en mindre byggnad, sjöviste. I vattnet ligger en sjövärmearläggning för fastigheten. Hela det strandskyddade området bedöms ingå i hemfridszonen. Detaljplanen möjliggör styckning av fastigheten med hänsyn till fastighetens areal.

Överby 2:20



Flygbild över Överby 2:20, fastighetsgränsen och strandsskyddsgränsen är ungefärligt markerad med röd streckad linje respektive med svart prickad linje. Större delen av fastigheten ligger utanför strandskyddsområdet.

Fastigheten Överby 2:20 avgränsas med häckar och vegetation mot angränsande fastigheter. Vid vattnet är i princip hela fastigheten i anspråktagen med sjöviste och brygganläggning. Tomten saknar orörd naturmiljö och är i sin helhet i anspråktagen som trädgård. Hela fastigheten bedöms ingå i huvudbyggnadens hemfridszon. Detaljplanen möjliggör styckning av fastigheten med hänsyn till fastighetens areal.

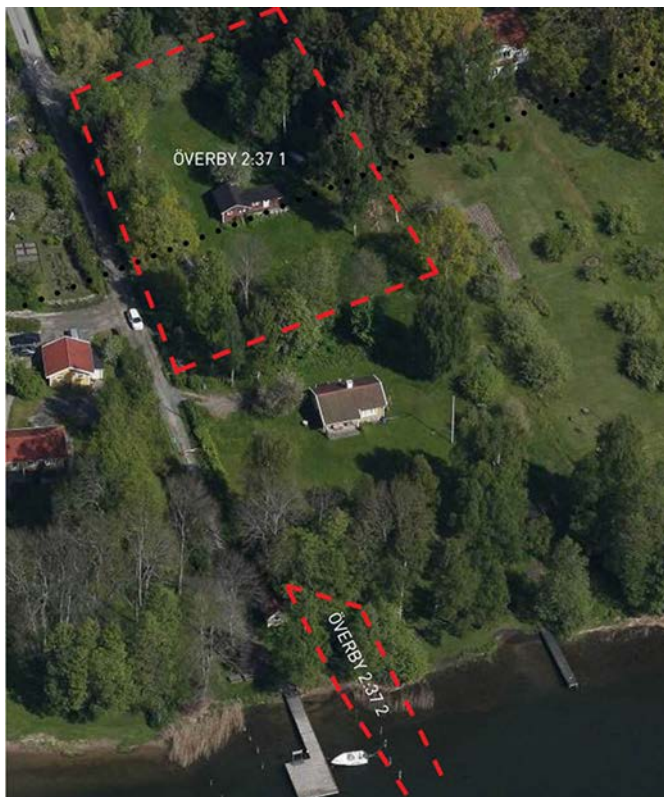
Överby 2:92



Flygbild över Överby 2:92, fastighetsgränsen är ungefärligt markerad med röd streckad linje. Fastigheten ingår i sin helhet i strandskyddat område

Fastigheten Överby 2:92 avgränsas med häckar och vegetation mot angränsande fastigheter. Den klippta gräsmattan fortsätter hela vägen ned till vattnet. Strandbrynet är i sin helhet väl synligt från huvudbyggnaden. Vid och i vattnet finns en brygg- och kajanläggning som delas med grannfastigheten. Fastigheten saknar orörd naturmiljö och är i sin helhet i anspråktagen som trädgård. Hela fastigheten bedöms ingå i huvudbyggnadens hemfridszon. Detaljplanen möjliggör styckning av fastigheten med hänsyn till fastighetens areal.

Överby 2: 37



Flygbild över Överby 2:37, fastighetsgränsen och strandskyddsgränsen är ungefärligt markerad med röd streckad linje respektive med svart prickad linje. Ungefär hälften av fastigheten ligger utanför strandskyddsområdet.

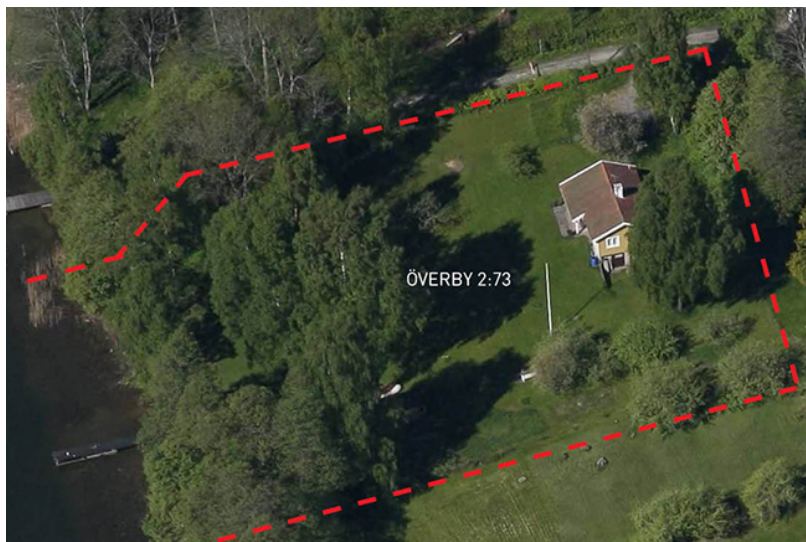
Fastigheten Överby 2:37 är delad i två skiften. På den större delen ligger huvudbyggnaden vilken inte berörs av strandskydd, i övrigt är det skiftet tydligt ianspråktagen med klippta gräsmattor och avgränsande vegetation mot Metspövägen. Den mindre delen av fastigheten ligger vid vattnet. Någon byggnad finns inte i denna del och gränsen mot Överby s:4 är otydlig. I huvudsak verkar denna del av fastigheten användas för uppläggning av roddbåtar.

I strandzonen finns lite vass och en stenig/grusig strand. För den mindre delen av fastigheten möjliggör detaljplanen uppförande av komplementbyggnad/er och brygga. Strandskyddsdispens krävs för brygga. Området ingår inte i hemfridszonen, men närheten till befintlig komplementbyggnad, se bild nedan, gör att det inte kan anses påverka syftet med strandskyddet negativt om en komplementbyggnad till uppförs i detta läge. Detaljplanen möjliggör styckning av fastigheten med hänsyn till fastighetens areal.



Bild på huvudbyggnaden på Överby 2:37 samt det mindre skiftet vid vattnet.

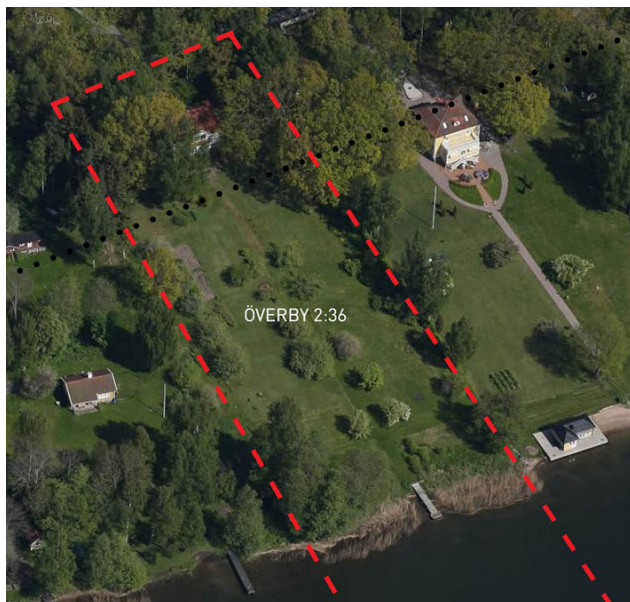
Överby 2:73



Flygbild över Överby 2:73, fastighetsgränsen är ungefärligt markerad med röstreckad linje. Fastigheten ingår i sin helhet i strandskyddat område

Överby 2:73 är tydligt avgränsad från Metspövägen och från Överby 2:37 med en häck. Tomten är tydligt ianspråktagen och består till största del av klippt gräsmatta och stora lövträd. I strandbrynet finns en smal träbrygga. Hela tomten ingår i fastighetens hemfridszon.

Överby 2:36



Flygbild över Överby 2:36, fastighetsgränsen och strandsskyddsgränsen är ungefärligt markerad med röstreckad linje respektive med svartprickad linje. Större delen av fastigheten ligger inom strandskyddsområdet.

Inom fastigheten Överby 2:36 är det endast trädgården som omfattas av strandskydd. Några byggnader finns inte i området men den är tydligt ianspråktagen. En allé av fruktträd är placerade i en axel från huvudbyggnadens mitt ned mot en brygga vid vattnet. Detta gör även att trädgården är en tydlig del av fastighetens hemfridszon. Vid strandbrynet finns ett vassbälte som är ca 10 meter brett. Detaljplanen möjliggör styckning av fastigheten med hänsyn till fastighetens areal.

Överby 2:52



Flygbild över Överby 2:52, fastighetsgränsen och strandsskyddsgränsen är ungefärligt markerad med röd streckad linje och med vit prickad linje. Större delen av fastigheten ligger inom strandsskyddsområdet.

Överby 2:52 är bebyggd med en stor nyklassicistisk byggnad från 1920-talet. Byggnaden bildar tillsammans med trädgården en helhet, detta förstärks även genom den trädgårdsgång som bildar en axel ned mot bryggan vid vattnet. Hela trädgården får anses ingå i byggnadens hemfridszon. Trädgården är ianspråktagen med en stor gräsmatta, planteringar och terrasseringar i anslutning till huvudbyggnaden. Vid vattnet finns en brygganläggning och strandskoning med sjövisten och mellan dessa en mindre strand. I den östra delen av strandbrynet finns bl a ett vassbälte.

Då fastigheten är stor möjliggör detaljplanen delningar av fastigheten, vilket innebär att det teoretiskt kan tillkomma fler huvudbyggnader inom den nuvarande fastighetens gränser. Detta bedöms dock inte påverka strandsskyddets syften då området närmast vattnet med vass enligt planförslaget inte får bebyggas. Detaljplanen möjliggör styckning av fastigheten med hänsyn till fastighetens areal.

Överby 2:35



Flygbild över Överby 2:35, fastighetsgränsen och strandsskyddsgränsen är ungefärligt markerad med röd streckad linje och med svartprickad linje. Större delen av fastigheten ligger inom strandsskyddsområdet.

På Överby 2:35 finns ett relativt nybyggt hus och fastigheten är tydligt ianspråktagen. Vid strandbrynet har marken fyllts ut och fastigheten möter vattnet med en stenslänt. Denna möter sedan en gräsmatta, vilken täcker hela området mellan huvudbyggnaden och vattnet. I vattnet finns en 20 meter lång brygga med segelbåtdjup. Mellan huvudbyggnaden och Tre fiskares väg finns ett antal stora ekar, i denna del av fastigheten finns även ett garage. Mot Tre fiskares väg är fastigheten avgränsad med staket och grind. Detaljplanen möjliggör styckning av fastigheten med hänsyn till fastighetens areal.

Överby 2:87



Flygbild över Överby 2:87, fastighetsgränsen och strandsskyddsgränsen är ungefärligt markerad med röd streckad linje och med svartprickad linje. Större delen av fastigheten ligger inom strandsskyddsområdet.

På Överby 2:87 finns en stor huvudbyggnad som i princip tar hela fastighetens bredd i anspråk, mellan huvudbyggnaden och Tre fiskares väg finns ett antal stora ekar men även ett garage, mot Tre fiskares väg är fastigheten avgränsad med staket och grind. Mellan huvudbyggnaden och vattnet finns en stor gräsmatta och även en komplementbyggnad. Detaljplanen möjliggör styckning av fastigheten med hänsyn till fastighetens areal.



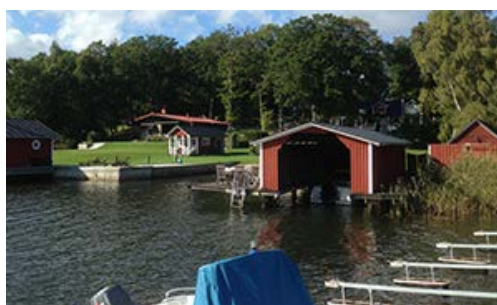
Överby 2:87 sedd från vattnet.

Vid vattnet finns en strandskoning/kaj och ett båthus. Fastigheten delar en liten sandstrand med den angränsande fastigheten Överby 2:24. Fastigheten är tydligt ianspråktagen och hela fastigheten bedöms ingå i huvudbyggnadens hemfridszon.

Överby 2:24



Flygbild över Överby 2:24, fastighetsgränsen är ungefärligt markerad med röstreckad linje. Fastigheten ingår i sin helhet i strandskyddat område.



Överby 2:24:s staket mot Tre fiskares väg respektive Långrevsvägen.

Överby 2:24:s båthus sedd från Överby S:4

Fastigheten Överby 2:24 avgränsas med staket mot angränsande lokalgator. Fastigheten är ianspråktagen med en huvudbyggnad och ett flertal mindre byggnader. Vid vattnet finns en mindre strand som delas med grannfastigheten och som inte är allemansrättsligt tillgänglig.

I övrigt möter fastigheten vattnet med en uppbyggd strandkoning och ett båthus. Mot den angränsande lastageplatsen har det uppförts ett avskärmande plank. Fastigheten saknar orörd naturmiljö och är i sin helhet ianspråktagen som trädgård med stor gräsmatta. Fastigheten är mindre än 3000 m².

Överby 2:23



Flygbild över Överby 2:23, fastighetsgränsen är ungefärligt markerad med röstreckad linje. Fastigheten ingår i sin helhet i strandskyddat område.



Huvudbyggnaden vy från söder Bodar på fastigheten

Fastigheten Överby 2:23 avgränsas med staket och vegetation mot angränsande fastigheter. På land är fastigheten ianspråktagen med byggnader och är därmed inte allemansrättsligt tillgänglig. I fastighetens inre hörn, vid vägen, ligger huvudbyggnaden och på den övriga fastigheten finns ett flertal bodar utplacerade. Fastigheten består till lika delar av gräsytor som snårig vegetation. Vid fastighetens nordöstra hörn finns en äldre brygga. Fastigheten omges av ett vassbälte som på den södra sidan är ca 15 m brett, och på den norra sidan ca 5 m brett. I detaljplaneförslaget finns en viss utvecklingsmöjlighet för den befintliga huvudbyggnaden, i övrigt har fastigheten bedömts ligga för lågt för att vara lämplig för ytterligare bostadsbebyggelse. Byggrätt för komplementbyggnader medges dock.



Fastigheten Överby 2:23 sedd över vattnet från söder.

Överby 2:84



Flygbild över Överby 2:84, fastighetsgränsen är ungefärligt markerad med röstreckad linje. Fastigheten ingår i sin helhet i strandskyddat område.

Överby 2:84 är tydligt avgränsad från Metspövägen och från Överby 2:37 med en häck. Tomten är tydligt ianspråktagen och består till största del av klippt gräsmatta och stora lövträd. I strandbrynet finns en smal träbrygga. Hela tomten bedöms ingå i fastighetens hemfridszon. Fastigheten är ca 2000 m².

Överby 2:22



Flygbild över Överby 2:22, fastighetsgränsen och strandskyddsgränsen är ungefärligt markerad med röstreckad linje och med svartprickad linje. Fastigheten ingår i princip i sin helhet i strandskyddsområdet.



Fastigheten Överby 2:22 avgränsas med staket och vegetation mot angränsande fastigheter. Vid vattnet finns en brygga och fastigheten möter vattnet i en strandskoning. Tomten saknar orörd naturmiljö och är i sin helhet ianspråktagen som trädgård.

Överby 2:72



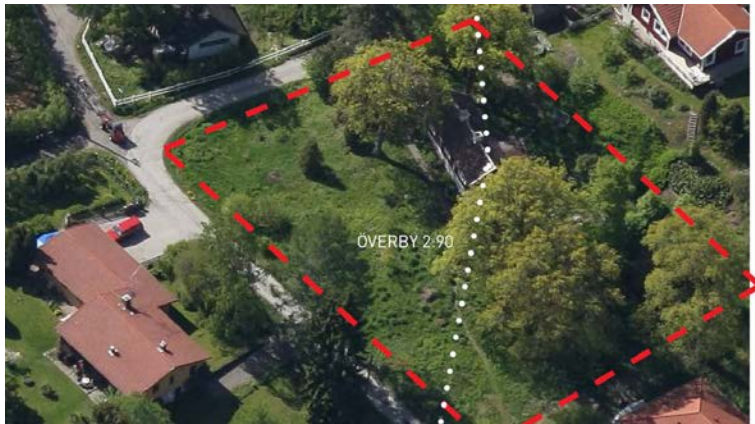
Flygbild över Överby 2:72, fastighetsgränsen och strandskyddsgränsen är ungefärligt markerad med rödstreckad linje respektive med svartprickad linje. Större delen av fastigheten ingår i strandskyddsområdet.

På Överby 2:72 finns en äldre huvudbyggnad samt en gammal varvsbyggnad. Fastigheten har en L-form vilket gör att hela fastigheten inte kan överblickas från huvudbyggnaden. Fastigheten avgränsas dock med staket mot Långrevsvägen och Nätstigen, mot öster avgränsas fastigheten med ett stort dike. Fastigheten är därför inte allemansrättsligt tillgänglig. På bryggan syns även en byggnad på flygbilden.

Överby 2:89

Överby 2:89 har ingen direkt vattenkontakt men påverkas något av strandskydd i fastighetens sydöstra hörn. Det strandskyddade området ligger mellan Tre fiskares väg och en komplementbyggnad. Den strandskyddade delen får anses ingå i huvudbyggnadens hemfridszon då den ligger direkt synlig från entrén.

Överby 2:90



Flygbild över Överby 2:90, fastighetsgränsen och strandskyddsgränsen är ungefärligt markerad med röstreckad linje och med vitprickad linje. Ungefär hälften av fastigheten ingår i strandskyddsområdet.

Överby 2:90 har ingen direkt vattenkontakt men halva fastigheten inklusive huvudbyggnaden påverkas av strandskydd. Den strandskyddade delen utgörs av ett öppet område som ligger vid korsningen Tre fiskares väg och Långrevsvägen. Området är helt synligt både från vägen och från huvudbyggnaden. Fastigheten har mer karaktär av naturtomt/hagmark än andra fastigheter i området men är tydligt hävdad och i anspråktagen. Den strandskyddade delen får anses ingå i huvudbyggnadens hemfridszon då den ligger direkt synlig från byggnaden.

Överby s:3

Överby s:3 är en samfällighet för vägmark och planläggs som LOKALGATA i de delar som berörs av strandskydd. De delar av Överby s:3 som ligger inom strandskyddat område är i dagsläget ianspråktaget som lokalgata och förvaltas av Resarö vägförening. De är allemansrättsligt tillgängliga men enskilt förvaltade därför föreslås dessa områden undantas från strandskydd.

Överby s:4

Överby s:4 är indelad i tre delar och planläggs som V₁. Vattenområdena utanför planläggs som WV₁ och WV₂. Alla tre delar ligger i sin helhet inom strandskyddat område. Fastigheten föreslås användas för hamn och angöring för brygga. Områdena är sedan lång tid ianspråktagna för ändamålet. Fastigheterna är allemansrättsligt tillgängliga men bommar har satts upp vid två av områdena för att reglera angöring med bil.



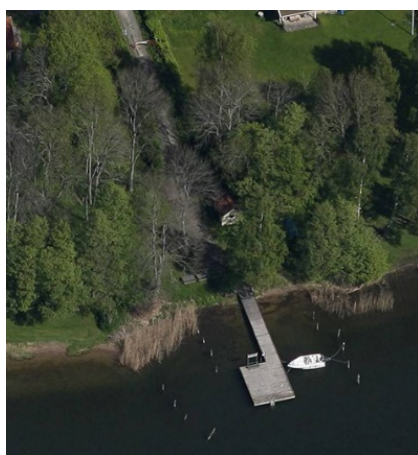
Den östra delen av Överby s:4 sedd från mitten av området och vid bryggan.



Flygbild av den östra bryggan inom Överby s:4.



Flygbild över mitten delen av Överby s:4. Området är tydligt avgränsat med plank, staket och bom.



Flygbild över den västra delen av Överby s:4. Området är tydligt avgränsat med häckar och bom.

Gator och trafik

Biltrafik

Det finns tre vägar som löper genom planområdet. Från Resarövägen leder *Metspövägen* in i planområdet. *Metspövägen* går i nord-sydlig riktning från Resarövägen i norr ner till ångbåtsbryggan i söder. *Långrevsvägen* löper i en båge genom planområdet. Den går parallellt med Resarövägen från *Metspövägen* i väster för att i öster böja av ner mot vattnet i söder. Den tredje vägen, *Tre fiskares väg*, löper parallellt med vattnet i öst- västlig riktning i södra delen av planområdet. De tre vägarna kan sägas omringa den största och centralt belägna, bebyggda kullen i området. Vägarna inom planområdet förvaltas av Resarö vägförening och ligger inom Överby s:3.

De befintliga vägsträckningarna föreslås användas även i fortsättningen. I planen anges vägarna som **LOKALGATA** med enskilt huvudmannaskap. Vägområdet är dock trångt och på vissa ställen ligger slänter och diken på tomtmark vilket bör undvikas. Vägarna avses behållas även om de på vissa ställen går över tomtmark. De smala vägarna bidrar till att hålla hastigheten nere vilket är bra men det kan också finnas problem där det smala vägområdet i kombination med skarpa hörn och krön ger dålig sikt. I några fall redovisas därför mindre del av fastigheter som allmän plats, lokalgata, där körbanan går inne på tomtmark. Se även under rubriken *Fastighetsbildning* angående upplåtelse av mark för allmän plats.

I miljöprogram för Resarö anges att det är ur miljösynpunkt viktigt att vägbredden hålls nere och att körhastigheter, mötesmöjligheter med mera anpassas så att överstandard undviks. Vägbeläggningen är traditionellt grus vilket starkt bidrar till karaktären. Där detta av praktiska och ekonomiska skäl inte kan behållas är det önskvärt att vägbeläggningens yta dock har gruskaraktär.

I Storäng finns goda möjligheter för större fordon att ta sig runt utan att behöva backa. På några platser, där vägarna inte möjliggör genomfart föreslås att nya vändplaner anordnas. Vändplaner föreslås i västra delen av Tre fiskares väg samt vid de sk lastageplatserna på Överby s:4 vid Metspövägen, Långrevsvägen och Tre fiskares väg.

För korsningen Resarövägen/Metspövägen har en trafikutredning tagits fram 2013-03-26 av Structor Mark Stockholm AB, *PM- Trafikutredning, tillfart från Metspövägen*. I utredningen studeras om korsningen behöver flyttas eller byggas om. Utifrån den analys som gjorts är bedömningen att befintlig utfart kan behållas med trafiksäkerhetshöjande åtgärder. Utan åtgärder och med ökat trafikflöde bör man dock överväga att flytta tillfarten till ett annat läge.

De åtgärder som studerats i trafikutredningen för korsningen Resarövägen/Metspövägen är åtgärder för att minska lutningen i tillfarten, siktröjning och tydligare utformning. I första hand rekommenderas att åtgärder görs för att minska lutningen. I planen möjliggörs åtgärder på Metspövägen genom att infarten från Resarövägen breddas fram till Långrevsvägen på den västra sidan av Metspövägen på fastigheten Överby 2:42 som ligger utanför planområdet.

Arbete med trafiksäkerhetshöjande åtgärder har utförts i korsningen Metspövägen/Resarövägen genom att siktröjning har utförts i korsningen på fastigheten Överby 2:42.

Utfartsförbud redovisas inte i detaljplanen, då detta inte kan redovisas i plangräns och reglera förhållanden utanför planområdet. För ny utfart mot Resarövägen där Trafikverket är väghållare krävs tillstånd enligt Väglagen av Trafikverket. För bebyggelse inom Dp 413 för Storäng västra som gränssar i öster mot planområdet planeras utfart ske mot Resarövägen utanför planområdet för Storäng östra.

In- och utfart med bil till Överby 2:49 sker idag via tillfällig väg över den kommunägda fastigheten Överby 2:46 utanför planområdet. Arrendeavtalet för vägen har upphört vilket gör att rätt till väg saknas för närvarande till fastigheten. Möjlighet finns att anordna in- och utfart inom planområdet för Storäng västra (Dp 413) väster om fastigheten Överby 2:49 på del av marksamfälligheten Överby s:3. Överby s:3 är idag inte utbyggd väster om Tre fiskares väg, troligen beroende på höjdskillnader. Marksamfälligheten Överby s:3 ägs av fastighetsägarna inom Storängområdet varav Överby 2:49 är en delägare.

Gång- och cykelvägar

I dagsläget cyklar och går man genom Storäng på Långrevsvägen. Fortsättningsvis kan man gå och cykla på den del av Långrevsvägen som ligger öster om Metspövägen inom planområdet för Storäng

östra. Den västra delen av Långrevsvägen, väster om Metspövägen, ligger utanför planområdet och ingår i detaljplanen för Storäng västra, Dp 413.

I direkt anslutning till planområdet finns möjlighet att anordna en allmän gång- och cykelväg utmed Resarövägen. Utrymme finns för att en cykelväg skulle kunna anläggas intill körbanan på den södra sidan av Resarövägen utanför befintliga fastigheter i Storäng. Cykelvägen skulle skapa en gen förbindelse mellan Vaxön och Resarö. Cykelvägen skulle förbättra kopplingen till busshållplatsen vid Engarn för de boende på Resarö. En cykelväg längs Resarövägen ligger utanför planområdet och inom Trafikverkets vägområde. Den regleras inte i planförslaget för Storäng östra.

Kollektivtrafik

Bebyggelsen planeras i anslutning till befintlig infrastruktur och kollektivtrafik. Avståndet till Engarns busshållplats, där bussar mot Stockholm stannar, är 600 m. Vid Resarövägen i direkt anslutning till planområdet finns hållplats för buss (680) som i rusningstrafik går till Stockholm.

Parkering

Enligt parkeringsnormen för Vaxholms stad (antagen av kommunfullmäktige (§ 77 2014) ska två parkeringsplatser kunna anordnas per friliggande bostadshus på Resarö. För radhus/parhus anges att 1,6 (0,1) parkeringsplatser ska anordnas per byggrätt. För friliggande hus med gemensam parkering ska 1,9 (0,1) parkeringsplatser anordnas per byggrätt. Av dessa ska 0,1 parkeringsplatser vara reserverade för rörelsehindrade.

Störningar och risker

Vägtrafikbuller

Området berörs delvis av trafikbuller från Resarövägen, för att utreda detta har en *bullerutredning* genomförts av ÅF-Infrastructure AB, december 2015. Beräkning av ekvivalent och maximal ljudnivå har gjorts på 2 respektive 5 meters höjd över mark. Bullerutredningen omfattar hela Storängområdet i vilket aktuell detaljplan ingår, Dp 401 för Storäng östra. Den bullerkälla som påverkar miljön i området är Resarövägen. Bedömningen av möjligheterna till ny bebyggelse utgår från möjligheten att innehålla riktvärdena i infrastrukturpropositionen 1996/97:33.

Riksdagen har år 1997 angivit riktvärden för trafikbuller i infrastrukturpropositionen 1996/1997:53. Dessa riktvärden ska normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

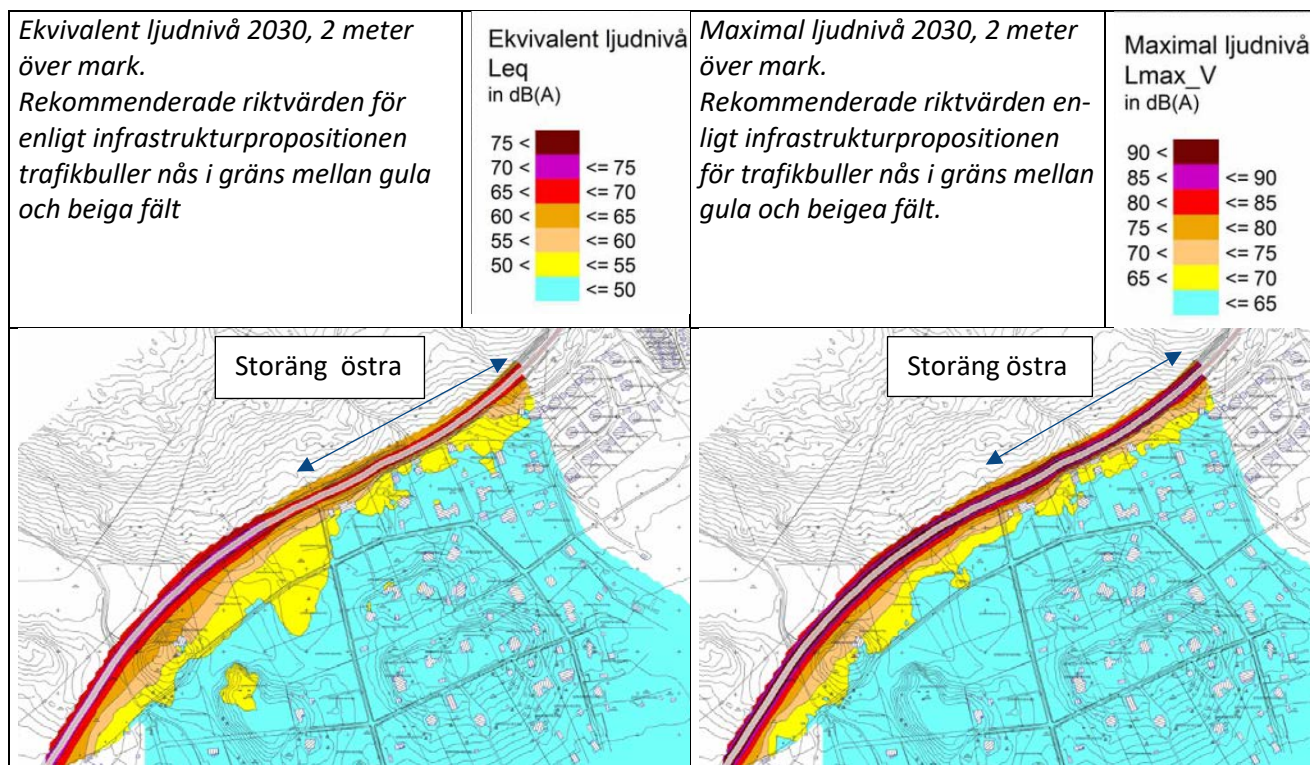
Riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Ekvivalentnivån är medelljudnivån under ett dygn och maximalnivån är den högst förekommande ljudnivån när ett fordon passerar.



På bullerkartorna nedan till utredningen visas ekvivalenta ljudnivåer under 55 dBA för 2 m höjd över mark samt maximala ljudnivåer under 70dBA. Rekommenderade riktvärden för trafikbuller enligt infrastrukturpropositionen nås i gränsen mellan gula och beige fält på kartorna.



Utredningen visar att större delen av Storäng får nivåer under riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Från Metspövägen och österut inom planområdet för Storäng östra är högsta tillåtna hastighet 50 km/h längs Resarövägen och från Metspövägen och västerut är högsta tillåtna hastighet 70 km/h. En tydlig förändring av trafikbullrets utbredning syns där högsta tillåtna hastighet höjs från 50 km/h till 70 km/h. Inom planområdet för Storäng östra från Metspövägen och österut är hastigheten längs Resarövägen 50 km/h.

På bullerkartorna ovan redovisas beräknade bullernivåer för respektive fastighet som visar att större delen av fastigheterna inom Storäng östra får ekvivalenta ljudnivåer under 55 dBA för både 2 m höjd över mark som 5 m höjd över mark. Detta gäller även för maximala ljudnivåer under 70 dBA. De fastigheter som påverkas av trafikbuller inom planområdet är fastigheterna närmast Resarövägen. Inom planområdet ligger Resarövägen på bank. Som skyddsavstånd för att innehålla riktvärdena enligt infrastrukturpropositionen vid fasad och vid uteplats anges i utredningen generella skyddsavstånd. Gränsen för 55 dBA ekvivalent ljudnivå ligger ca 15 m från vägmitt 2 m över mark resp ca 30 m från vägmitt 5 m över mark. För maximal ljudnivå om 70 dBA ligger gränsen ca 25 m från vägmitt 2 m över mark respektive ca 30 m från vägmitt 5 m över mark.



För att möjliggöra bostäder i de delar av området där trafikbullret är högre än rekommenderade värden bör åtgärder vidtas. Detta kan ordnas genom att bostäderna utformas i enlighet med utformningsförslagen i förordningen om trafikbuller. Exempel på andra alternativ som nämns i bullerutredningen är att bullerskydd byggs eller att bebyggelse utformas avskärmande för att nå rekommenderade värden.

År 2015 antogs förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör inte buller från vägar överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om denna ljudnivå ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Maximalnivån 70 dBA bör dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem ggr per timme mellan kl 06.00 och 22.00. Ändring har skett av förordningen år 2017 för vissa riktvärden.

Trots att förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte ska tillämpas för ärenden påbörjade före den 2 januari 2015 så anger Boverket att kommunerna vid handläggningen av sådana ärenden enligt såväl PBL (2010:900) som äldre plan- och bygglagen, ÄPBL, bör kunna ha viss vägledning av de riktvärden som anges i förordningen. På plankartan anges därför som skydd mot störningar planbestämmelsen, **m**₁, för utformning och utförande av bostadshus med hänsyn till trafikbuller från Resarövägen i enlighet med lydelsen av förordningen om trafikbuller från den 1 juni 2015. Bostäder på fastigheterna ska enligt planbestämmelsen utformas så att minst hälften av bostadsrummen får tillgång till en bullerskyddad sida.

I detaljplanen ges möjlighet att uppföra bullerskydd mot Resarövägen i form av bullerplank på fastigheterna utmed fastighetsgränsen genom att **prickmark** redovisas längs Resarövägen. Planbestämmelsen prickmark innebär att byggnader inte får uppföras däremot kan andra anläggningar utföras som t ex mur och bullerplank.

Arbete med trafiksäkerhetshöjande åtgärder har utförts i korsningen Metspövägen/Resarövägen genom att siktröjning har utförts i korsningen på fastigheten Överby 2:42. Se även under rubriken *Gator och trafik* angående PM Trafikutredning.

Radon

Berggrunden inom planområdet klassas som högriskområde beträffande radon. Generellt gäller att byggnader ska uppföras radonskyddande/radonsäkra, så att gränsvärdet för radon inte överskrids.

Transporter med farligt gods

Området berörs inte av några transporter av farligt gods.

Översvämning

Delar av planområdet är låglänt och kan anses vara utsatt för översvämningsrisk. Vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat risken för översvämning enligt 2 kap 5 § plan-och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen har angett rekommendationer för lägsta grundläggningshöjd längs Östersjökusten. Syftet med rekommendationerna är att säkerställa att ny bebyggelse inte ska bli olämplig i förhållande till framtida översvämningsrisker. För det område där Vaxholm ingår gäller enligt länsstyrelsen att den lägsta grundläggningsnivån bör vara +2,70 meter över nollplanet i höjdsystem RH 2000. Den rekommenderade nivån utgår ifrån en uppskattad havsnivåhöjning på ca 2 meter fram till år 2200 (justerad utifrån landhöjning), vinduppstuvning, vågor samt en säkerhetsmarginal (0,5 meter).

Stora delar av planområdet ligger lägre än den nivå som länsstyrelsen har satt för byggande. Gränsen +2,70 meter över nollplanet i höjdsystem RH 2000 innebär att det finns delar som inte är aktuella att bebygga med hänsyn till översvämningsrisken.

För att den befintliga bebyggelse i området som i dag ligger lägre än +2,70 meter över nollplanet i höjdsystem RH 2000 ska kunna bevaras och utvecklas föreslås planbestämmelsen, **b₁**. Denna planbestämmelse anger att byggnad för bostadsändamål ska utformas och utföras så att byggnadskonstruktionen inte påverkas negativt i händelse av en eventuell översvämning till nivån +2,70 meter över nollplanet i höjdsystem RH 2000. På plankartan redovisas ett område kring respektive huvudbyggnad, där byggnation prövas vid ansökan om bygglov enligt bl a detaljplanens bestämmelse, **b₁**.

Vid lovansökan ska finnas en teknisk lösning som kan säkerställa byggnadens funktion vid höga vattennivåer. Byggherren ansvarar för att erforderliga undersökningar och beräkningar för att bedöma riskerna har utförts av en sakkunnig på området. Byggherren ansvarar för att utförandet sedan sker enligt projekteringen. Bestämmelsen påverkar möjligheten att anordna ventilationsöppningar, fönster och dörrar under denna nivå.

I övrigt föreslås endast att nya byggnader i form av komplementbyggnader får uppföras där marknivån är lägre än 3 meterskurvan. Detta redovisas som **korsmarkerad mark** på plankartan. Planbestämmelsen innebär att marken inte får förses med byggnader med undantag för komplementbyggnader. Med komplementbyggnad avses fristående uthus, garage och andra mindre byggnader. Se även under rubriken *Ny bebyggelse* angående *korsmarkerad mark*.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, brandvatten

Det kommunala vatten- och avloppsnätet i Storäng har byggts ut och fastighetsägarna har fått möjlighet att ansluta sig under 2019. Innan dess hade bostäderna enskilda avloppslösningar och brunnar. Ett flertal fastigheter har haft problem med vattenkvalitén. Inom området finns det även flera fastigheter som har haft problem med de enskilda avloppslösningarna.

Enligt ett föreläggande från Länsstyrelsen, 2012-08-31, skulle kommunen ordna vattenförsörjning och avlopp genom en allmän VA-anläggning. Länsstyrelsens beslut överklagades varför beslutet först vann laga kraft 1/10 2013 vilket innebär att avloppsanläggningen måste vara klar den 1/10 2018. Allmänna vatten- och avloppsledningar har färdigställts under 2019.

Roslagsvatten AB:s dotterbolag Vaxholmsvatten AB är kommunens huvudman för det allmänna verksamhetsområdet för vatten och spillvatten och ansvarar för utbyggnaden av den allmänna VA-anläggningen.

Försörjning med vatten för brandsläckning har säkerställts i samband med utbyggnad av vatten och spillvatten. Inom planområdet har konventionellt brandpostsystem utförts.

Värme

Värmeförsörjningen i området kan inte regleras i detaljplanen, men kommunen förutsätter att respektive fastighetsägare i området använder ett så kostnadseffektivt och energieffektivt system som möjligt.

El

Transformatorstation finns utanför planområdet i västra delen av Storäng vid Långrevsvägen.

Avfall

I området finns kommunal avfallshämtning. Nu gällande arbetsmiljöregler för avfallshämtning uppfylls dock inte överallt, då en del vägar är smala och vändmöjligheter saknas. I planen ges därför möjlighet att anordna vändplaner där detta saknas, vid Metspövägen, Långrevsvägen och Tre fiskares väg. Vid Nätstigen kan möjlighet att vända anordnas utanför planområdet inom Lillängsområdet, om behov uppstår. Om alla vägar inte kan trafikeras kan avfallsbehållare samlas på gemensamma platser, där bilarna kan hämta.

Bredband

Utbyggnad av optofiber har genomförts i området under år 2015.

Organisatoriska frågor

Följande avsnitt ska redovisa de åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Den tar upp organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska frågor. Beroende på om information söks för att veta vem som ska ansvara för en åtgärd, hur den ska genomföras eller vem som ska bekosta åtgärden kan information sökas under avsnittet om organisatoriska, fastighetsrättsliga respektive ekonomiska frågor. Under tekniska frågor redovisas genomförda utredningar, eventuellt behov av ytterligare utredningar samt dokumentation av åtgärder enligt planen.



Tidsplan

2012 dec	Kommunstyrelsen beslutar om planuppdrag
2013 mars	Kommunstyrelsens planeringsutskott (PLU) beslutar om programsamråd
2015	PLU beslut om plansamråd Samråd under våren Länsstyrelsen beslut om tillstånd för vattenverksamhet (krav för sjöledning)
2016 aug	PLU beslut om granskning Granskning, under hösten 2016
2017 juni	Kommunfullmäktige antar detaljplanen - Beslutet överklagas Upphandling av entreprenör för utbyggnad av VA-nät
2017 höst	Bygglov för pumpstation Utbyggnad VA- nät inom planområdet 2017-maj 2019
2018 juni	Beslut att anta detaljplanen upphävs i mark- och miljödomstolen
2019 höst	PLU beslut om granskning nr 3. Granskning 6 september – 2 oktober
2020 sommar	Kommunfullmäktige antar detaljplanen

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år, från den dagen då detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som inte utnyttjats.

Genomförandetiden motiveras av att planområdet till stora delar både redan är bebyggt och att de förändringar som förväntas ske med nya byggnader och tillbyggnader förmodas ske under den föreslagna genomförandetiden.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

I en detaljplan ska anges vem som är huvudman för den allmänna platsmarken. I denna detaljplan föreslås enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Enskilt huvudmannaskap innebär att det är fastighetsägarna inom området som bekostar och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats (LOKALGATA). Resarö vägförening är idag huvudman för vägarna inom planområdet. Resarö vägförening föreslås fortsättningsvis vara huvudman för allmän plats, **LOKALGATA**.

Ett motiv för enskilt huvudmannaskap är att Resarö vägförening redan sedan tidigare är ansvarig för vägarna inom planområdet. På Resarö i övrigt råder som regel enskilt huvudmannaskap inom områden med befintlig villabebyggelse, med Resarö vägförening som huvudman.

Vidare är detaljplanens avsikt att områdets karaktär ska bibehållas. Till Resarös och Storängs karaktär hör det lantliga vägnätet med smala körbanor, diken och häckar med mera. Enskilt huvudmannaskap är en förutsättning för att bibehålla karaktären på vägarna inom planområdet. Vägarnas lantliga utformning har av Stockholms läns museum i "Kulturmiljöunderlag inför detaljplaneläggning



av området Storäng" (rapport 2013:20) pekats ut som värdefull för den kulturhistoriska miljön i Storäng. Ett kommunalt övertagande av vägarnas drift skulle innebära en breddning av lokalgatorna till följd av kommunens standard, med inlösen av del av enskilda fastigheter som följd.

Ytterligare motiv för enskilt huvudmannaskap är att vägarna är avsedda att användas för tillfart till fastigheterna enbart i detta område. Kommunala målpunkter saknas inom planområdet.

Allmänna platser

Resarö vägförening föreslås fortsättningsvis vara huvudman för allmän plats, **LOKALGATA**.

Huvudmannaskapet innebär att det är huvudmannen som svarar för genomförandet av detaljplanen genom utbyggnad och iordningställande av allmän plats, det vill säga löser in mark för gator, grönområden och andra allmänna anläggningar och att de byggs ut i enlighet med planen allteftersom de behövs för genomförandet av detaljplanen. Det är upp till huvudmannen, i detta fall Resarö vägförening och dess medlemmar, att bestämma om och när de allmänna platserna ska byggas ut.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av samtliga anläggningar inom sin fastighet, såsom servisledning för VA och infartsväg, även i de fall som infartsvägen går över annan privat mark.

Vatten och spillvatten

Roslagsvatten AB:s dotterbolag Vaxholmsvatten AB är kommunens huvudman för det allmänna verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Huvudmannen äger och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar fram till den s.k. förbindelsepunkten som upprättas vid fastighetsgräns. Nedan kallas VA-huvudmannen för Vaxholmsvatten AB.

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av enskilda vatten- och spillvattenledningar in till det egna huset, s.k. servisledningar, från förbindelsepunkten.

Ei

E.ON Elnät Sverige AB är nätägare inom Vaxholms stad och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av elnätet.

Tele

TeliaSonera Sverige AB äger genom Skanova telenätet och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av telenätet. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av enskilda ledningar in till det egna huset, det s.k. fastighetsnätet.



Elektronisk kommunikation

Svensk infrastruktur äger optofibernet och ansvarar för drift och underhåll av detta inom området. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av enskilda ledningar in till det egna huset, det s.k. fastighetsnätet.

Avtal

Genomförandavtal

Detaljplanen förutsätter inte att några avtal tecknas. Tidigare identifierade behov av eventuella åtgärder på korsningen mellan Metspövägen och Resarövägen för att säkerställa god trafiksäkerhet har resulterat i att siktröjning har genomförts. Övriga åtgärder bedöms inte behövas i nuläget.

Arrenden

Tidigare fastighetsägaren till Överby 2:49 har arrenderat ca 300 m² inom Överby 2:46 för att nyttjas som tillfart till fastigheten, då det inte finns någon annan utbyggd väg till fastigheten. Enligt arrendavtalet från juni år 2006 ska fastighetens rätt till utfart regleras i den pågående detaljplaneringen av södra Resarö. Arrendet har upphört.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelning

Detaljplanens syfte är att i huvudsak bibehålla nuvarande vägstruktur och därmed även i princip samma fastighetsindelning med avseende på befintliga byggnadskvarter inom området. De fastighetsägare som har möjlighet att stycka sina fastigheter bestämmer själva i vilken takt de vill stycka och öka antalet fastigheter.

Osäkra fastighetsgränser

Fastigheterna inom området Storäng bildades genom ägostyckning år 1918, numera ersatt av avstyckning, ur stamfastigheten Överby 2:14. Vid ägostyckningen angavs inte om de nya fastigheterna även skulle omfatta vattnet utanför dåvarande strandlinjen.

Sedan fastigheterna i Storäng bildades 1918 har landhöjningen ändrat strandlinjens läge. Det gör att det finns osäkerheter kring var fastighetsgränserna går, vilket även kan gälla övriga fastighetsgränser. För att bestämma exakt var fastighetsgränserna går idag erfordras att fastighetsägarna ansöker om fastighetsbestämning hos Lantmäteriet. Det kan komma att krävas fastighetsbestämning innan bygglov kan ges.

Fastighetsbildning

Allmän plats

All fastighetsbildning avseende allmän plats inom område med enskilt huvudmannaskap initieras av Resarö vägförening eller berörd fastighetsägare och säkerställs genom fastighetsbildningsförrättning. Åtkomsten till de markområden som är nödvändiga för att utföra anläggningen säkerställs i ett



så kallat anläggningsbeslut i samband med att gemensamhetsanläggningen omprövas. Alternativt kan åtkomsten först regleras genom ett servitutsavtal och sedan säkerställas i anläggningsbeslutet. Följande fastighetsbildningar förväntas inom detaljplanområdet för genomförande av allmän plats.

- Ett område av Överby 2:47 upplåts till Ytterby ga:2 eller överförs genom fastighetsreglering till Överby s:3 samt upplåts därefter till Ytterby ga:2 för att utgöra allmän plats, **LOKALGATA**, med ändamål vändplats.
- Ett område av Överby 2:41 och 2:42 upplåts till Ytterby ga:2 eller överförs genom fastighetsreglering till Överby s:3 samt upplåts därefter till Ytterby ga:2 för att utgöra allmän plats, **LOKALGATA**, med ändamål breddning av Metspövägen.
- Tre områden av Överby s:4 upplåts till Ytterby ga:2 eller överförs genom fastighetsreglering till Överby s:3 samt upplåts därefter till Ytterby ga:2 för att utgöra allmän plats, **LOKALGATA**, med ändamål vändplats.
- Ett mindre område av följande fastigheter upplåts till Ytterby ga:2 eller överförs genom fastighetsreglering till Överby s:3 samt upplåts därefter till Ytterby ga:2 för att utgöra allmän plats, **LOKALGATA**. Det gäller åtta fastigheter inom planområdet: Överby 2:32, 2:39, 2:76, 2:78, 2:86, 2:90, 2:96-97. Se även under rubriken *Befintliga gemensamhetsanläggningar* angående Ytterby ga:2, Resarö vägförening.

Information om förslag till utbredning och area för upplåtelse/överlåtelse av mark för allmän plats finns på karta, se bilaga 1.

Kvartersmark

Där marken har ansetts lämplig för bostadsbebyggelse medger detaljplanen att nya fastigheter om minst 1500 m² respektive minst 2000 m² får bildas, så att både stamfastigheten och styckningslotten uppfyller kraven på minsta fastighetsstorlek. I övriga delar syftar bestämmelserna om minsta fastighetsstorlek till att bevara den fastighetsstruktur som finns i dag.

Följande fastighetsbildningar möjliggörs inom planområdet för genomförande av detaljplanen inom kvartersmark.

Privatägda fastigheter

Planen möjliggör att avstyckningar kan ske från befintliga fastigheter inom planområdet under förutsättning av att fastigheterna inte ligger för lågt i förhållande till havsnivån. Lägsta grundläggningsnivå är + 2,70 meter över nollplanet räknat i höjdsystem RH2000. Minsta storlek för fastighetsbildning är 1500 m² respektive 2000 m², för de fastigheter där avstyckningar är möjliga.

Nybildade fastigheter ska vara lämpade för sitt ändamål med avseende på bl a belägenhet, storlek, väg och VA. Detta gäller även den resterande delen av fastigheten.



Vid avstyckning får varken den fastighet som nybildas eller den kvarvarande fastigheten strida mot gällande detaljplan eller andra planer och bestämmelser enligt fastighetsbildningslagen, FBL (1970:988). Detta innebär bl a att byggrätten enligt detaljplanen för fastigheten inte får överskridas. Detta framgår även av planbestämmelsen, **d₁**, för fastighetsbildning på plankartan.

- Fastigheterna Överby 2:26, 2:27, 2:28, 2:30, 2:31, 2:32, 2:33, 2:34, 2:35, 2:37, 2:39, 2:76, 2:78, 2:83, 2:87, 2:96 och 2:97 bör kunna stycka fastighet om minst 1500 m² med hänsyn till sin fastighetsareal. Fastigheterna Överby 2:20, 2:36, 2:38, 2:48, 2:52 och 2:92 bör kunna stycka fastighet om minst 2000 m² med hänsyn till sin fastighetsareal.
- Av dessa bör fastigheterna Överby 2:27, 2:32, 2:36, 2:39, 2:48 och 2:52 kunna stycka fler än en fastighet om minst 1500 m² respektive 2000 m² med hänsyn till sin fastighetsareal.

All fastighetsbildning sker på initiativ av fastighetsägaren genom ansökan hos Lantmäteriet. Ansökan prövas i en lantmäteriförrättning.

I detaljplanen för Storäng västra, Dp 413, kommer infartsvägen till Överby 2:49 att hanteras. Möjlig avstyckning från Överby 2:48 bedöms kunna anordna in och utfart via Tre fiskares väg från öster. På grund av stora höjdskillnader har inte lokalgatan byggts ut till Överby 2:49, med anslutning till befintligt vägnät. I dagsläget ansvarar inte Resarö vägförening, dvs Ytterby ga:2, för aktuell del av Överby s:3.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Allmänt

En anläggning, t.ex. en väg eller en brygga, som flera fastigheter har behov av och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheterna kan inrättas som en *gemensamhetsanläggning* av Lantmäteriet. Detta sker som en anläggningsförrättning och förfarandet är reglerat i anläggningslagen, AL (1973:1149). Vilka fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen/arna och de inbördes ansvarsförhållandena avgörs inte av detaljplanen utan av Lantmäteriet vid anläggningsförrättningen. Genom anläggningsbeslut så meddelas vad anläggningen ska bestå av och hur kostnaden för dess utförande respektive drift och underhåll ska fördelas mellan de fastigheter som har del i anläggningen. En samfällighetsförening bildas ofta i samband med ett anläggningsbeslut i syfte att förvalta samfälligheter och gemensamhetsanläggningar. En samfällighetsförening är en juridisk person.

Det finns två typer av *servitut*, avtalservitut och officialservitut. Ett avtalservitut bildas genom avtal mellan fastigheternas ägare som kan skrivas in i fastighetsregistret. Ett officialservitut bildas, ändras eller upphävs genom en lantmäteriförrättning. Servitut, till förmån för fastigheter med tillfarter och ledningar på annans mark kan bli aktuella, t ex i samband med avstyckningar. Det kan även handla om att bilda servitut, ett avtal mellan två fastigheter angående rätten att nyttja en brygga. Vid behov ankommer det på respektive fastighetsägare att ta initiativ till bildande och ändring av servitut.



Befintliga gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns fyra stycken gemensamhetsanläggningar varav tre stycken, Överby ga:2 och Överby ga:5-6 hanterar vatten- och avloppsanläggningar i någon form. Den fjärde, Ytterby ga:2, hanterar vägar inom Resarö.

Då enskilda infiltrations- respektive avloppsanläggningar sannolikt inte behövs i framtiden, efter det att Vaxholmsvatten AB byggt ut och fastigheterna anslutits till det kommunala VA-ledningssystemet, kan gemensamhetsanläggningar som hanterar VA-anläggningar upphävas eller ändras.

Ytterby ga:2, Resarö vägförening

Ytterby ga:2 är en gemensamhetsanläggning för merparten av alla vägar inom Resarö och förvaltas av Resarö vägförening, vari flertalet av fastigheterna inom planområdet ingår. Föreningen har genomgått många förändringar sedan den bildades 1956 enligt en förrättning enligt enskilda väglagen.

Befintliga vägar i Storäng är anlagda sedan en lång tid tillbaka och ligger inom marksamfälligheten Överby s:3. I en del fall har utrymme för vägar redan ianspråktagit en mindre del av de fastigheter som finns inom området. Väg som redan anlagts anses vara upplåten till Ytterby ga:2, som förvaltas av Resarö vägförening. I några fall har därför mindre delar av fastigheter redovisats som LOKAL-GATA i planen, där körbanan går inne på tomtmark. Det gäller Överby 2:32, 2:39, 2:76, 2:78, 2:86, 2:90, 2:96-97. Det framgår av bilaga 1 som redovisar upplåtelse/överlåtelse av mark för allmän plats i planen.

Bedömningen är att det utrymme som behövs för att förbättra framkomlighet och siktmöjligheter för vägarna i huvudsak ryms inom befintligt upplåtet vägutrymme. Vid infarten från Resarövägen möjliggörs dock en breddning av Metspövägen för att förbättra framkomligheten. En vändplan föreslås vid Tre fiskares väg i anslutning till fastigheten Överby 2:48. Vändplaner föreslås även för Metspövägen, Långrevsvägen och Tre fiskares väg inom **V₁**, områden för småbåtshamn, inom planområdet. Det är huvudmannen, Resarö vägförening, som ansvarar för de förbättringar föreningen anser erforderliga.

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer det finnas behov av att ompröva Resarö vägförening, Ytterby ga:2, i de fall markområden som tidigare hanterats av vägföreningen avses utgå ur gemensamhetsanläggningen eller då vändplaner ska införlivas. Det är den enskilde huvudmannen som tar initiativ till omprövningen, vilken hanteras av Lantmäteriet.

För att få åtkomst till berörd mark kan vägföreningen träffa överenskommelse om servitutsavtal för upplåtelse av markområdet för väg, vilken sedan kan ligga till grund för anläggningsbeslutet i samband med lantmåteriförrättning. Därefter kan gemensamhetsanläggningen utvidgas med aktuella områden genom anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. Istället för att träffa överenskommelse om servitutsavtal kan Lantmäteriet i ett anläggningsbeslut besluta vilket eller vilka områden som ska upplåtas till gemensamhetsanläggningen.



Ytterby ga:2 förvaltar inte hela Överby s:3. Till exempel är de outbyggda delarna av Överby s:3 undantagna. Det gäller bl a Överby s:3 utanför fastigheterna Överby 2:49 och 2:48 som ligger utanför planområdet. Att alla de föreslagna vägarna på ägostyckningskartan ifrån år 1918 inte är utbyggda beror sannolikt på stora höjdskillnader inom området.

Överby ga:2

Området för gemensamhetsanläggningen Överby ga:2 ligger inom Överby 2:88 och Överby 2:89 och utgörs av vattenbrunn och avloppsanläggning med tillhörande anordningar. Deläggande fastigheter är Överby 2:88 – 90. Anläggningen förvaltas via delägarförvaltning, dvs det finns ingen förening som förvaltar gemensamhetsanläggningen.

Överby ga:5 och Överby ga:6

Gemensamhetsanläggningarna Överby ga:5 och Överby ga:6 bildades samtidigt år 2004 i samband med bildandet av två nya fastigheter. Överby ga:5 omfattar brunn med tillhörande anordningar. Deltagande fastigheter i Överby ga:5 är Överby 2:26 och Överby 2:96. Överby ga:6 omfattar brunn med tillhörande anordningar och deltagande fastigheter är Överby 2:31 och 2:97. Både Överby ga:5 och Överby ga:6 förvaltas genom delägarförvaltning.

Befintliga servitut

Inom planområdet finns både officialservitut och inskrivna avtalsservitut bl a för villa och fiske. På vilket sätt dessa fortfarande är giltiga hanteras inte inom planarbetet. Det kan dessutom finnas oinskrivna avtalsservitut.

Fastigheten Överby 2:31 har vägservitut över Överby 2:26 ifrån 2004.

Fastigheten Överby 2:82 har vägservitut över Överby 2:71 från år 1964.

Fastigheten Överby 2:83 har vägservitut över Överby 2:21 från 1965.

Fastigheten Överby 2:92 har vägservitut över Överby s:3 från 1993.

Fastigheten Överby 2:31 har servitut för VA-ledning över Överby 2:76 från 2017.

Fastigheten Överby 2:86 har servitut för vattentäkt över Överby 2:71 från 1982.

Fastigheten Överby 2:97 har servitut för vattenledning över Överby 2:31 från 2004.

Servitut för VA-ledningar kan behövas för Överby 2:31 och 2:82 om förbindelsepunkten för vatten- och spillvatten placeras vid lokalgatan.

Detaljplanen möjliggör bildande av servitut för infiltrationsdike på fastigheterna Överby 2:21, 2:37, 2:73 och 2:86 samt delar av Överby s:4 vid vattnet. På plankartan anges z- marken ska vara tillgänglig för infiltrationsdike.

Bedömningen är att både officialservitut och avtalsservitut inte påverkas av aktuellt planförslag utan kan bestå i den omfattningen de är bildade. När fastigheterna ansluts till kommunalt vatten



och avlopp blir det aktuellt att ändra eller upphäva de servitut som hanterar vatten- och avloppsfrågor.

Befintliga ledningsrätter

Skanova AB har två ledningsrätter för tele, 0187-93/6.1 och 0117-14/25.1, inom Överby 2:24, Överby 2:35, Överby 2:87 samt Överby s:3-4. Ledningsrätterna gäller från 1993 respektive 2018.

Vaxholmsvatten AB har ledningsrätt, 0187-2017/18.1, för ledningsdragnings inom Överby s:3 för allmänna vatten- och spillvattenledningar, mätarbrunn m.m. Ledningsrätt finns även för elektronisk kommunikation, 0187-2017/18.2, inom samma område.

Marksamfälligheter

Inom planområdet finns två marksamfälligheter varav en, Överby s:3, ägs tillsammans av flertalet av fastigheterna inom planområdet. Överby s:3 bildades 1918 i syfte att utgöra vägmark inom Storäng. Idag förvaltas huvuddelen av Överby s:3 av Resarö vägförening som gemensamhetsanläggningen Ytterby ga:2. De outbyggda delarna av Överby s:3 undantagna. Det gäller den västra delen av Överby s:3 utanför fastigheterna Överby 2:48-49 som ligger utanför planområdet.

Inom området finns även marksamfälligheten Överby s:4, som omfattas av tre markområden, tidigare lastageplatser, numera bryggområden m.m., varav samtliga ligger i direkt anslutning till tidigare strandlinje. Överby s:4 ägs även av flera fastigheter gemensamt. Någon särskild förening bildad enligt lagen om förvaltning av samfälligheter för att förvalta bryggområdena finns inte, utan de sköts idag av Resarö-Storängs Villaägareförening u.p.a. Bildandet av en separat gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening kan övervägas för dessa områden, initiativ till detta tas av berörda fastighetsägare.

De delar av Överby s:3 och s:4 som föreslås som LOKALGATA i planen avses förvaltas av Resarö vägförening genom Ytterby ga:2. Dessa delar kan införlivas i Ytterby ga:2 efter omprövning av gemensamhetsanläggningen. Det gäller vändplaner som föreslås inom **V₁**, område för småbåtshamn inom Överby s:4 och inom Överby 2:47 vid Tre fiskares väg som ska införlivas i Ytterby ga:2 samt den del av Överby 2:41-42 som utgör breddningen av Metspövägen, LOKALGATA i planen.

Ekonomiska frågor

Intäkter – kostnader

Privata fastighetsägare

Respektive fastighetsägare ansvarar för kostnader och anläggande och framtida drift av enskilda spillvatten- och vattenledningar från fastighetsgränsen vid upprättad förbindelsepunkt för vatten- och spillvatten in till de egna husen, s.k. servisledningar. Vid framtida avstyckning debiteras anläggningsavgift för förbindelsepunkt till den tillkommande fastigheten.



I de fall där LTA (lågtrycksavlopp) används och vid normal användning enligt Allmänna bestämmelser för vatten- och avlopp (ABVA) bekostas framtida underhåll av en pumpenhet av Vaxholmsvatten AB. I anläggningsavgiften för anslutning till tryckavloppssystem ingår en pumpenhet. Installation av pumpenheten, el- och larmanslutning och utbyggnad av servisledningar på tomtmarken utförs och bekostas av fastighetsägaren. Installationen ska godkännas av Vaxholmsvatten AB. Driftskostnad för pumpen, i huvudsak elkostnad, bekostas av fastighetsägaren.

Kommunen

Kommunen har kostnader för upprättande av detaljplanen som regleras med att en planavgift enligt gällande taxa tas ut av fastighetsägarna i enlighet med stadsbyggnadsnämndens taxa i samband med ansökan om bygglov.

Resarö vägförening

Vid förbättring av vägar som Resarö vägförening är huvudman för ansvarar föreningen för kostnader för eventuella förbättringsåtgärder inklusive utförande av vändplaner.

Ledningsinnehavare

Vaxholmsvatten AB har kostnader i samband med ansökan och genomförande av ledningsrättsför rättning vilket även omfattar ersättningar till fastighetsägare som blir berörda. Bolaget har också kostnader i samband med utbyggnaden av vatten- och avloppsanläggningen. Övriga ledningsdragande verk som E.ON och Skanova har motsvarande kostnader. Vid flytt av anläggningar/kablar är det vanligast att den som begär ledningsflytt står för flyttkostnaderna om inget annat föreskrivs i avtal eller lagstiftning.

Avgifter och taxor

Vatten och avlopp

Kostnaden för anslutning till vatten och spillvatten för respektive fastighet tas ut av VA-huvudmannen enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. Debitering av befintliga fastigheter sker när förbindelsepunkt för respektive fastighet har upprättats och skriftligen meddelats fastighetsägaren.

För specialfall där eget vatten kan användas även i fortsättningen gäller lägre brukningsavgifter. Kontakta Roslagsvatten AB för närmare information.

I de fall additionsbostad inrättas i enlighet med planen, t ex "Attefallshus", tillkommer anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa. Frågor om VA-avgifter hanteras och besvaras av Vaxholmsvatten AB.

Bygglov, bygganmälan och planavgift

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet. Kostnader för planarbetet tas ut i form av planavgift enligt stadsbyggnadsnämndens taxa i samband med att exempelvis bygglov söks.



Lantmäteriförrättning

Förrättningskostnader mm – allmänt

Kostnader för fastighetsbildning såsom exempelvis avstyckning, fastighetsregleringar och fastighetsbestämning samt kostnader för anläggningsförrättningar m.m. tas ut enligt Lantmäteriets aktuella taxa eller enligt överenskommelse med Lantmäteriet såsom ett fast pris eller löpande räkning per timme. Kostnaderna debiteras i normalfallet då förrättningen avslutats och vunnit laga kraft.

Ersättning kan utgå mellan olika fastighetsägare vid nybildning, ändring samt upphävande av servitut samt vid bildande, ändring samt upphävande av gemensamhetsanläggning.

Anläggningsåtgärd – Bildande av gemensamhetsanläggning eller omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning

Eventuella kostnader med anledning av en förrättning fördelas på de i gemensamhetsanläggningen deltagande fastighetsägarna enligt de andelstal som fastställs i samband med förrättningen. I samband med framtida avstyckningar fördelas inte kostnaderna på alla fastigheter inom en gemensamhetsanläggning utan på de berörda fastigheterna inom avstycknings- och anläggningsåtgärden.

Vid upphävande av gemensamhetsanläggningar som inte längre behövs till följd av exempelvis utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp ansvarar fastighetsägarna för ansökan och kostnad för anläggningsåtgärden. Fastighetsägarna kan även ha kostnader för borttagande och rivning av anläggningar.

Ersättning kan utgå mellan olika fastighetsägare vid bildande, ändring samt upphävande av gemensamhetsanläggning.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

- Översiktlig geoteknisk undersökning inom Storäng, Resarö, Vaxholms kommun, Alfred Orrje, 1991-04-19
- PM – Trafikutredning, tillfart från Metspövägen Structor Mark Stockholm AB, 2013-03-26
- Dagvattenutredning för detaljplan Storäng på Resarö SWECO Environment AB, 2013-10-31
- Rapport 2013:20 Storäng Kulturmiljöunderlag inför detaljplaneläggning av området Storäng, Vaxholm socken, Vaxholms stad, Uppland. Stockholms läns museum, Albin Uller, 2013
- PM Geoteknik för Storäng, Reinertsen AB, 2015-06-12
- Rapport – MIFO 2 Storängs handelsträdgård, ÅF- Infrastructure, 2015-10-20
- Bullerutredning för detaljplan, Storäng, ÅF- Infrastructure, 2015-12-01
- Rapport- Kompletterande miljöteknisk markundersökning i Storäng på Resarö, 2020-05-05

Tekniska anläggningar

Geoteknik

Val av grundläggning vid husbyggnad bör föregås av geoteknisk undersökning i synnerhet när det gäller låglänta områden. Det är markägarens ansvar att utföra och bekosta den geotekniska undersökningen.

Vatten, spillvatten och brandvatten

Roslagsvatten AB:s dotterbolag Vaxholmsvatten AB är kommunens huvudman för det allmänna verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Huvudmannen äger och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar. Gemensamhetsanläggningar samt privata VA-ledningar måste anläggas på frostfritt djup med hänsyn till leveranssäkerheten. Nedan kallas VA-huvudmannen för Vaxholmsvatten AB.

Fastigheterna inom planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Byggnation av allmänna VA-ledningar har färdigställts under 2019. VA-nätet i Storäng har anslutits till Blynäs avloppsreningsverk via en sjöledning. För att möjliggöra en anslutning till Blynäs avloppsreningsverk har en ny pumpstation byggts i västra delen av Storäng utanför planområdet.

De allmänna ledningarna har rymts inom föreslaget vägutrymme, allmän plats, inom detaljplanen. Vaxholmsvatten AB bygger allmänna spillvattenledningar genom LTA-system (lågtrycksavlopp). Den tillhörande pumpenheten är Vaxholmsvatten AB:s egendom.

Vägar

För att utreda placeringen av utfarten från Metspövägen till Resarövägen har en trafikutredning, utförts av Structor Mark Stockholm AB. I nuläget är korsningen förstärkt med en refug på vägen västerifrån. Kapacitetsberäkningar för befintlig korsning visar på låga belastningsgrader utan några kapacitetsproblem i korsningen och så även med uppskattat trafikflöde år 2030. Bedömningen är alltså att trafiksituationen inte försämras vid utvecklingen av området och att befintlig utfart kan behållas med trafiksäkerhetshöjande åtgärder. Nuvarande läge anses även vara bäst ur tillgänglighetssynpunkt. I planen föreslås infarten breddas närmare Resarövägen.

Dagvatten

Bostadsutbyggnaden inom området förutsätter att dagvattnet omhändertas så nära källan som möjligt. Genom infiltration på tomtmarken kan dagvattnet renas, grundvattennivån tryggas och fördröjning av toppflöden ske vid stora regn. Fördröjning kan enklast åstadkommas genom att undvika stora hårdgjorda ytor samt låta dagvatten från tak och hårdgjorda ytor rinna till/över grus- och gräsytor för infiltration.

Fastighetsägarna kommer inte att erbjudas någon förbindelsepunkt för dagvatten från bostadsfastigheterna, dvs enskild dagvattenhantering. Dagvatten från bostadsfastigheterna ska omhändertas inom egen fastighet eller gemensamt genom bildande av gemensamhetsanläggning. Dagvatten



inom enskilda fastigheter kan hanteras med hjälp av exempelvis stuprörsutkastare och rännor, gröna tak eller genomsläppliga markbeläggningar såsom exempelvis gräs, grus och viss typ av asfalt.

Resarö vägförening ansvarar för att avleda dagvatten från vägar med enskilt huvudmannaskap så att omkringliggande fastigheter inte påverkas av vägdagvatten.

Trafikdagvatten kan fördröjas genom exempelvis öppna eller täckta diken i anslutning till väg. Med anledning av att vägdagvatten naturligt söker sig till södra delen av fastigheterna Överby 2:21 och Överby 2:86, i förlängningen av Nätstigen, är det väsentligt att utrymme skapas här för att hantera vägdagvatten. Korsningen Tre Fiskares väg och Metspövägen är en viktig punkt i och med att vägdagvatten ifrån flera diken samlas i det läget. Utrymmet som redovisats för att hantera vägdagvatten bedöms som tillräckligt. Bedömningen är att kommunen och Resarö vägförening inte kommer att överföra mer dagvatten än idag åt endera huvudmannen eller in på privata fastigheter.

För att förbättra situationen i området möjliggör detaljplanen infiltrationsdiken inom områden som markeras med z på plankartan. Det gäller området norr om Nätstigen och längs östra sidan av Metspövägen söder om Tre fiskares väg.

Enligt framtagen dagvattenutredning föreslås att diken och trummor rensas med återkommande intervaller. Om åtgärden är av sådan art att en förrättning krävs, d.v.s. att åtgärden idag inte omfattas av gällande anläggningsbeslut, kan detta begäras av huvudmannen, dvs Resarö vägförening, deltagande enskild fastighetsägare eller av kommunen. Lantmäteriet prövar ansökan mot detaljplanen och berörd lagstiftning.

Avfall

Vägarna inom planområdet är smala och saknar på några ställen vändmöjlighet. I planen föreslås därför på fyra ställen vändplatser. Det gäller Tre fiskares väg utanför fastigheten Överby 2:48 och Metspövägen, Långrevsvägen och Tre fiskares väg vid V₁, område för småbåtshamn. Vändplatser möjliggör sophämtning m.m. i anslutning till fastigheterna vid dessa vägar.

Administrativa frågor

Bygglövsplikt (utökad eller minskad)

Bygglövsplikten behålls på den nivå plan- och bygglagen anger för områden inom detaljplan.

Varsamhet och byggteknik

Fastigheter som markerats med planbestämmelsen, k, innebär att fastighetsägaren ska vara varsamma vid renoveringsarbeten av byggnad markerad med skraffering (välbevarad eller delvis välbevarad) som anses värdefull. Bestämmelsen tydliggör vilka karaktärsdrag och värden hos byggnaden som varsamheten speciellt ska inriktas på vid en ändring av byggnaden. Ingen särskild ersättning utgår vid beteckningen k. Prövning mot varsamhetsbestämmelser, k, görs när bygglov söks eller när anmälan inlämnas för startbesked för Attefallsåtgärd.



Medverkande

Detaljplaneförslaget är upprättat av stadsbyggnadsförvaltningen.

Kristina Henschen

Planchef

Paula Sund

Planarkitekt

