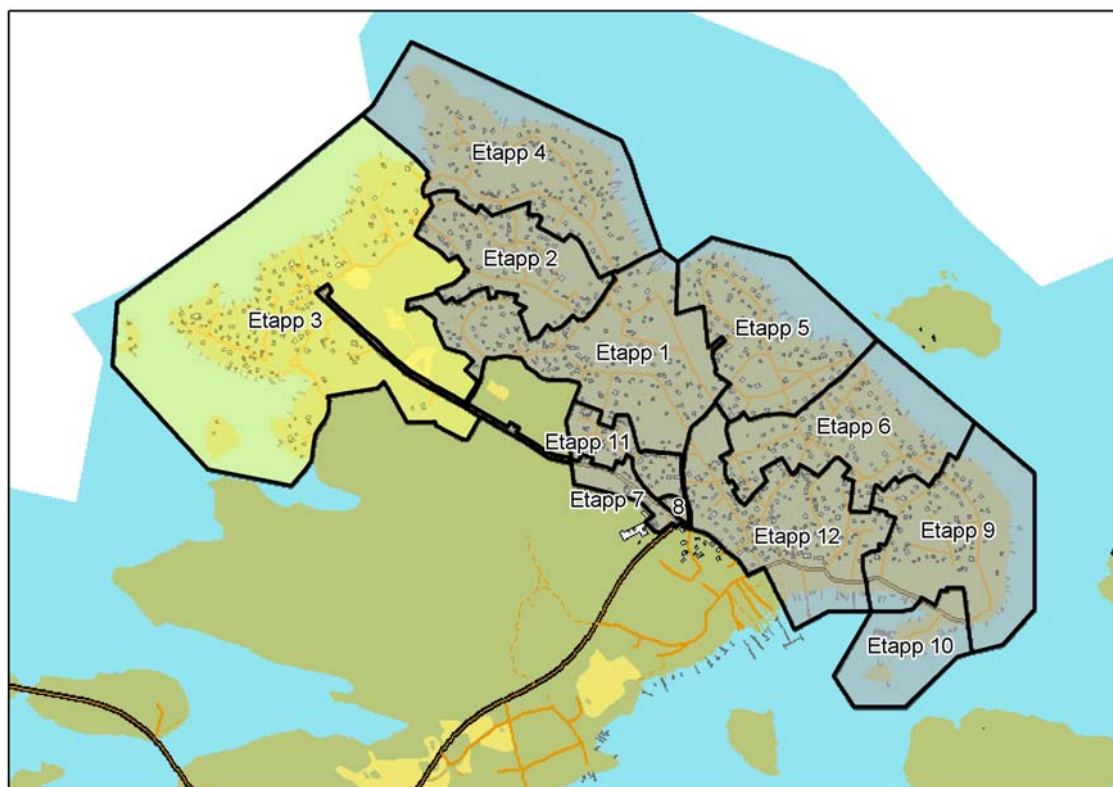


**Detaljplan för
del av Överby (Lövudden mm) Dp 358
Vaxholms stad, Stockholms län**

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att underlätta den pågående omvandlingen från fritidsboende till permanentboende i området. Målsättningen är att bibehålla den ursprungliga bebyggelsekarak-
tären och känslan av skärgårdsö.

Detaljplanen reglerar byggrätter, tomtindelning, huvudmannaskap för vägar, vatten och spillvatten samt utformning av byggnader. En viss lättnad i bygglovpliktens omfattning har också införts.

Detaljplanen ställer inte krav på åtgärder på vägnätet. Däremot säkerställs på vissa ställen utrymme för åtgärder om det bedöms som nödvändigt när befolkningen ökar. Stadens avsikt är att huvudmannen, Vägföreningen, ska avgöra om och när dessa eventuella åtgärder behövs.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planförslaget överensstämmer med Vaxholms stads översiktsplan och är förenligt med 3, 4 och 5 kap, Miljöbalken.

PLANDATA

Läge

Planområdet, som ligger i den sydvästra och västra delen av norra Resarö, är den tredje etappen i planläggningen av norra Resarö (se översiktskartan). Etappindelningen för planläggningen, och därmed indelningen i lämpliga planområden, anpassades ursprungligen till utbyggnadsetapperna för vatten och spillvatten. Vissa mindre justeringar har gjorts av gränserna mellan etapperna.

Areal

Planrådets areal är ca 120 ha. Kvartersmarken är ca 62 ha varav ca 32 ha är kvartersmark för bostäder, vattenområde är ca 51 ha samt allmän platsmark (vägar, park och natur) ca 6 ha.

Markägförhållanden

Idrottsplatsen och området kring Överbybadet ägs av Vaxholms stad. Bostadsfastigheterna och jordbruksmarken liksom allmän platsmark inom planområdet är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Vaxholms översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 17 december 1990, anger att kommunens omvandlingsområden skall ha samma tekniska försörjningsstandard som övriga områden i kommunen. Översiktsplanen markerar även att de strandnära delarna på Norra Resarö är bevarandeområde för bebyggelse med sekelskifteskarakter.

Resarö – Kulturhistoriska miljöer, rapport 1992:5 Stockholms läns museum, är en kulturhistorisk utredning av bebyggelsen på Resarö. I denna görs en historisk översikt och kulturhistoriskt intressanta områden avgränsas.

Fördjupad översiktsplan för Resarö, antagen i september 1993, har som övergripande målsättning att acceptera och underlätta den pågående omvandlingen från fritids- till permanentboende och att en god boendemiljö ska skapas med bibehållande av ursprunglig bebyggelsemiljö och känsla av skärgårdsö. Den anger vidare att tomt-

Planbeskrivning, del av Överby, (Lövudden mm)

storlek mindre än 1500 m² endast i undantagsfall ska tillåtas, att vägnätet behöver förbättras, att möjligheter till verksamheter bör ges och att service ska byggas ut. Dessutom anges att mark som idag är allmäntillgänglig ska bibehållas i största möjliga utsträckning och att stora sammanhängande grönområden ska bibehållas orörda.

Miljöprogram för Resarö antogs i samband med den fördjupade översiktsplanen för Resarö 1993. Programmet anger riktlinjer för om-, till- och nybyggnader, fastighetsbildning och åtgärder som berör vägar och obebyggd mark. En klassificering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse redovisas även. Miljöprogrammets riktlinjer och gjorda kulturhistoriska bedömningar har arbetats in i detaljplanen.

Planförslaget överensstämmer med riktlinjerna i översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen med undantag för huvudmannaskapet för vägarna. I översiktsplanen anges att kommunen ska överta ansvaret för väghållningen inom områden som utvecklas till permanentbostadsområden och i den fördjupade översiktsplanen anges att väghållningsansvaret ska överföras till kommunen i samband med genomförandet av detaljplanen.

Under arbetet med programmet framfördes önskemål om att man även fortsättningsvis ville ha enskilt huvudmannaskap på vägar och övrig allmän plats. I programmet redovisades därför två alternativ, kommunalt respektive enskilt huvudmannaskap. De synpunkter som framfördes under samrådet om programmet har tolkats så att huvudmannaskapet ska kvarstå som enskilt.

Resarö Vägförening har vid årsmöte 2002 beslutat verka för fortsatt enskilt huvudmannaskap. Vägföreningen genomförde under 2003 en medlemsenkät om huvudmannaskapet. Resultatet från enkäten är att ungefär hälften av medlemmarna svarade på enkäten och av dessa förordade 79% ett enskilt huvudmannaskap. Detta, tillsammans med de begränsade förändringar av markens nyttjande som planen medger, har tolkats som att särskilda skäl föreligger för ett enskilt huvudmannaskap.

Huvudmannaskapet och vägarnas standard har även diskuterats under samråden om planetapperna 1-4 för Resarö.

Utifrån framförda synpunkter om huvudmannaskapet har kommunstyrelsens planerings- och arbetsutskott (APU) beslutat §54/2004-03-17 förorda att huvudmannaskapet för vägarna ska vara enskilt och planförslaget har arbetats fram med den förutsättningen.

Riksintressen

Stora delar av svenska kusten är i sin helhet riksintresse enligt Miljöbalken kap 4 för sina samlade natur- och kulturvärden. Här skall turismens och då särskilt det rörliga friluftslivets intressen beaktas. Bestämmelsen innebär dock inte någon restriktion för utvecklingen av befintliga tätorter, av det lokala näringslivet eller för anläggningar som behövs för försvaret.

I övrigt omfattas ej planområdet av något riksintresse.

Planbeskrivning, del av Överby, (Lövudden mm)

Förordnande Inom cirka hälften av planområdet har länsstyrelsen med stöd av 12 kap 4 § Plan- och bygglagen förordnat om prövning av förhandsbesked och lov med hänvisning till totalförsvarets intressen. Detaljplanen bekräftar pågående markanvändning varför stadsbyggnadsenheten inte bedömer att några särskilda bestämmelser med anledning av detta krävs.

Strandskydd Strandskydd om 100 meter råder längs kusten. Strandskyddet föreslås upphävas för de delar av planområdet som utgör ianspråktagen tomtmark eller har bryggor. För områden som betecknas som **NA-TUR, PARK, W** och **WB₂** föreslås strandskyddet kvarstå

Detaljplaner För planområdet gäller följande detaljplaner; nr 93 fastställd 1958-05-10, nr 321 fastställd 1933-01-28, nr 404 fastställd 1933-04-15, nr 687 fastställd 1941-07-17 samt nr 870 fastställd 1947-01-28. Detaljplanerna nr 404, 687 och 870 är avstyckningsplaner och saknar byggnadsreglerande bestämmelser. Samtliga planer upphävs inom planområdet i samband med att den nya detaljplanen vinner laga kraft.

För Bergsudd i den norra delen samt området söder om Överbyvägen och väster om Badviksvägen finns ingen gällande plan.

Program APU beslöt §320/2001-12-03 att planeringen för Resarö skulle påbörjas. Ett förslag till program arbetades fram och samråd skedde om detta under år 2002. APU godkände programsamrådsredogörelsen §47/2003-03-26. Programmets riktlinjer är inarbetade i detaljplane-förslaget.

Miljökonsekvensbeskrivning Miljökonsekvensbeskrivning upprättas ej för planförslaget eftersom det ej bedöms medföra betydande konsekvenser på miljön. Planområdet är redan idag ianspråktaget för bebyggelse och tillskottet av ny bebyggelse är litet. Utbyggnaden av kommunalt vatten och spillvatten kommer att påverka vattenmiljön positivt.

Miljökvalitetsnormer Vid planering ska kommunen iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. För närvarande finns miljökvalitetsnormer för kväveoxid, svaveldioxid, bly samt partiklar i utomhusluft. Biltrafiken är den största källan till luftföroreningar.

När Resarö omvandlas till åretruntbebyggelse med ett begränsat tillskott av nya fastigheter kommer trafikarbetet att förändras och detta bedöms ej medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids lokalt, däremot kan det i viss utsträckning påverka Stockholms centrala delar. Föreslagna åtgärder i detaljplanen förmodas öka kollektivtrafikresandet vilket befrämjar luftkvaliteten i de centrala delarna av regionen:

- Ett ökat boende i området ger ett förbättrat underlag för kollektivtrafiken vilket kan bidra till en förbättrad kollektivtrafikservice. De åtgärder som föreslås för vägnätet i området syftar till att förbättra trafiksäkerheten för de oskyddade tra-

fikanterna. Detta kan bidra till en ökad kollektivtrafik användning till exempel genom att föräldrar inte behöver skjutsa sina barn till skola och fritidssysselsättningar.

- Möjligheten att förbättra och ordna infartsparkering vid busshållplatser kommer att utredas vidare.

Agenda 21

Detaljplanen följer riktlinjerna i Vaxholms stads plan för hållbar utveckling inom miljö, ekonomi och sociala frågor. Planen heter "Hållbara Vaxholm" och antogs av KF 2004-11-04.

Anslutning av spillvatten till det allmänna spillvattennätet innebär en minskad belastning på yt- och grundvatten. Planförslaget strävar efter en trafiksäker miljö, vilket kan bidra till ett minskat bilanvändande.

Planen innebär att pågående markanvändning bekräftas. Enstaka tomter tillkommer i direkt anslutning till befintlig bebyggelse.

Övriga beslut

APU beslutade 2001-06-05 att inriktningen för Resaröplaneringen skall vara att upprätta detaljplaner för stora delar av Resarö. Vidare bestämdes att spillvattenanslutning av dessa delar skall ske genom överföring till Margretelunds reningsverk och att projektering och utbyggnad av vatten och spillvatten skulle påbörjas snarast.

APU uppdrog 2001-11-12 till miljö- och stadsbyggnadsnämnden att upphäva gällande avstyckningsplaner inom kvartersmark. Uppdraget verkställs för detta planområde i och med att denna detaljplan vinner laga kraft.

Roslagsvatten AB har lämnat anmälan till länsstyrelsen om utökat verksamhetsområde.

APU beslutade §138/2003-06-05 att godkänna *Studier av bebyggelsekaraktären för norra Resarö* att ha som riktlinje vid kommande detaljplanering och vid bygglovgivning i väntan på detaljplaneläggning. Under sommaren 2003 har en aktualisering av klassificeringen av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen gjorts.

Detaljplanen har varit föremål för samråd och utställning och förslaget har bearbetats med anledning av inkomna synpunkter. Parallellt med denna detaljplan pågår planarbete för intilliggande etapper. Korrigeringar har skett utifrån de principiella ställningstaganden som gjorts med anledning av framförda synpunkter i arbetet med övriga etapper.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Naturen är typisk för innerskärgården med branta bergknallar och däremellan flackare partier. Bergen är tallbevuxna medan de lägre partierna har lövskogskaraktär. Området är kuperat och vägnätet slingrande.

Planbeskrivning, del av Överby, (Lövudden mm)

De stora tomterna och fritidsanvändningen har inneburit att en stor del natur och stora träd har kunnat sparas på tomterna vilket starkt bidrar till områdets karaktär.

Inom planområdet finns stora jordbruks- och betesmarker. I den östra delen finns ett våtmarksområde.

I naturmarkspartiet vid Överbyslingen mellan Hästhagsvägen och Bergsuddsvägen föreslås att tre tomter tillskapas och i kvarteret vid Överbyvägen och norr om Lövuddsvägen föreslås två nya tomter. Vid Badviksvägen tillskapas en tomt genom att den del av stamfastigheten som idag uppfattas som en luctomt kan styckas av. I övrigt säkerställs de områden som idag är naturmark med planbestämmelse som anger fortsatt användning som park respektive naturmark.

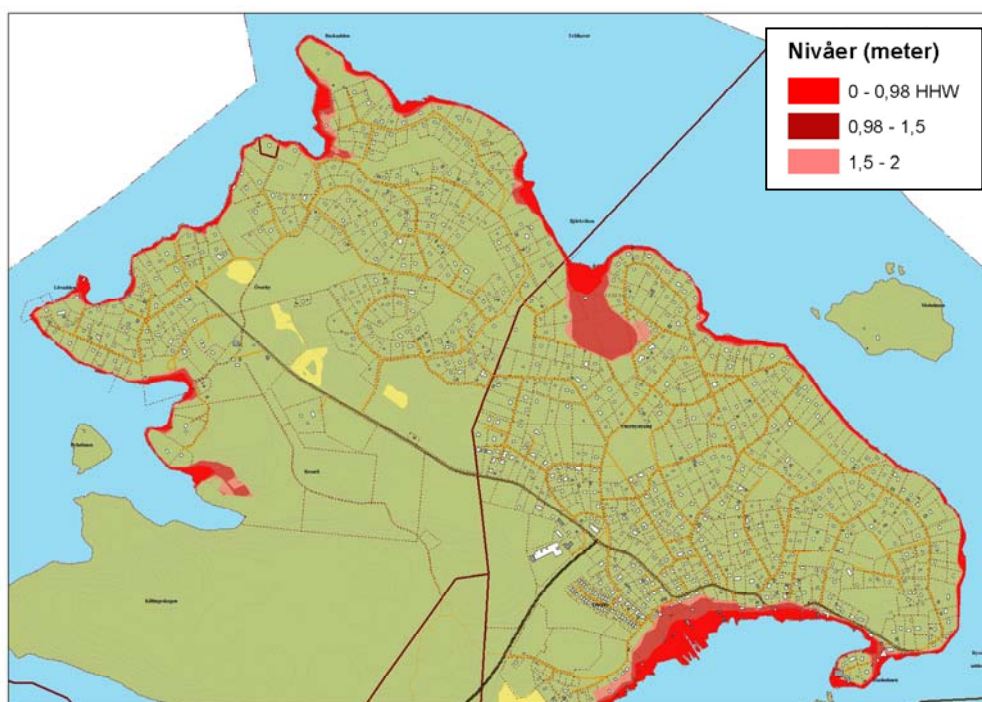
Jordbruksmarken betecknas **L1**, lantbruk, och för de öppna markerna anges att de ska hållas öppna.

Våtmarksområdet skyddas med planbestämmelse som anger att våtmarken skall bevaras. Här pågår för närvarande en utredning kring förutsättningarna för att återställa en vattenspegel.

Geoteknik

Berggrunden på Resarö består av gnejs, gnejsgranit och grönstenar som delvis är överlagrat av morän och grus och i de lägre partierna av leror.

Planområdet har i huvudsak goda grundläggningsförutsättningar. Vissa partier är dock låglänta med sämre grundläggningsförhållanden och inom delar av område föreligger översvämningsrisk vilket bör uppmärksammas särskilt om källare ska anordnas.



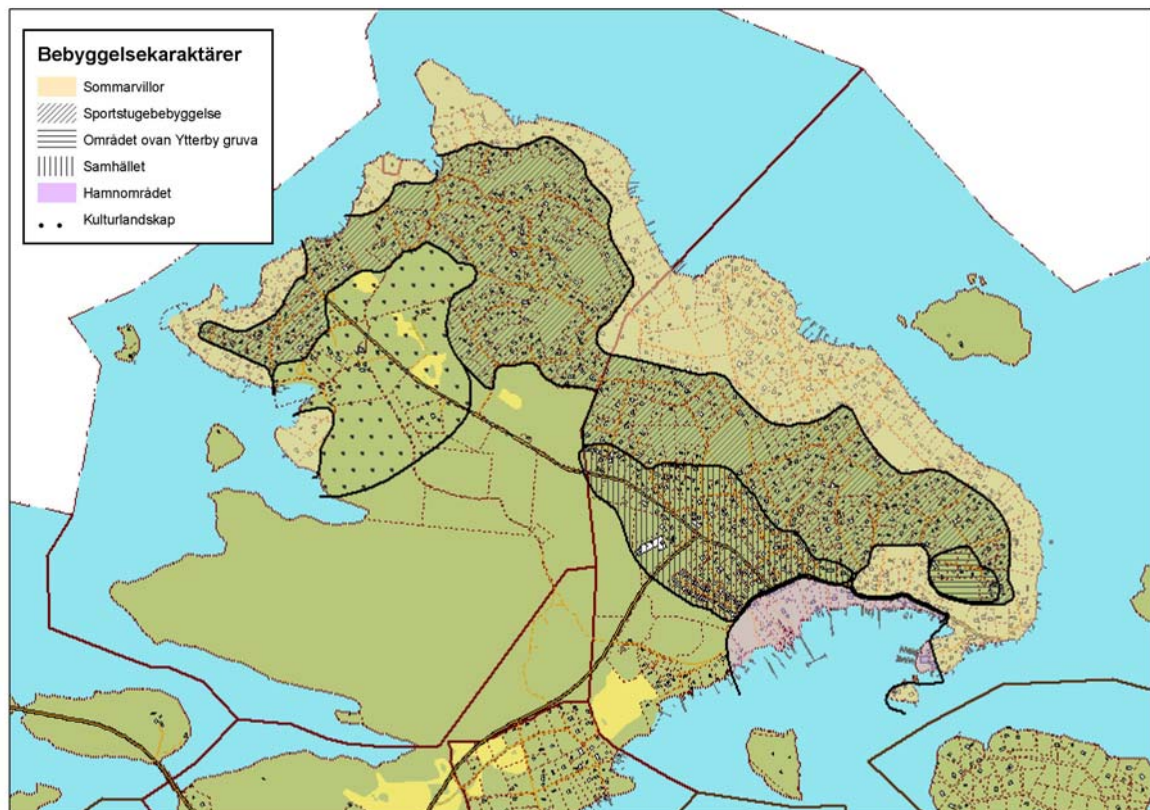
Områden med översvämningsrisk (nivåer anges i RH 00)

Planbeskrivning, del av Överby, (Lövudden mm)

Radon	Planområdet är klassat som lågradonmark.
Fornlämningar	<p>I planområdets södra del finns ett gravfält med 16 fornlämningar. Dessa utgörs av tre högar, tolv runda stensättningar och en rektangulär stensättning. Med hänsyn till fornlämningarna föreslås ett område om ca 50 m radie som inte får bebyggas.</p> <p>Badviksvägen skär genom gravfältet. Eventuella åtgärder på vägen bör föregås av en antikvarisk undersökning.</p> <p>Nordväst om skolan inom lantbruksområdet finns en stensättningsliknande lämning. Detta är troligtvis en naturbildning, men innan eventuella åtgärder påbörjas i detta område bör en antikvarisk bedömning av lämningen göras.</p> <p>Om ytterligare fornlämning skulle påträffas ska anmälan därom ske till länsstyrelsen.</p>

Bebyggelseområden

Bostäder	<p>Överby Gård är resterna av en äldre bybildning. I övrigt har huvuddelen av bebyggelsen inom planområdet tillkommit under 1900-talet. Med undantag för Överby Gård är bebyggelsen ursprungligen avsedd för fritidsboende. En förändring mot permanentboende pågår.</p> <p>Syftet med planläggningen är att underlätta den pågående omvandlingen och samtidigt bibehålla den ursprungliga bebyggelsekaraktern och känslan av skärgårdsö.</p> <p>Området har en lummig och lantlig karaktär som präglas av kulturlandskapet kring Överby Gård, vägnätet med smala vägar och stora tomter med friliggande byggnader och bibehållen natur. Byggnadernas placering och utformning är anpassad till terrängen och det ursprungliga landskapet är det dominerande inslaget i området.</p>
----------	--



Översiktlig indelning i karaktärsområden

Planbestämmelserna för bebyggelsens utformning är utformade med syftet att nya byggnader ska kunna infogas i den befintliga miljön med tillbörlig hänsyn tagen till denna. Därvid har stor tyngd lagts vid tomtstorlek samt en byggnads proportioner och takutformning. Mindre vikt har lagts vid byggnadens färgsättning och materialval.

Vid eventuell komplettering eller tillbyggnad på "Gårdskullen" ska särskild hänsyn tas till kulturlandskapet och det öppna läget.

Planförslaget anger vilka fastigheter som får delas och i hur många delar. För övriga fastigheter tillåts inte delning. Vägledande har varit att stora tomter eftersträvas för att bibehålla områdets karaktär. Vid fastighetsbildning inom stora tomter får den avstyckade delen inte vara mindre än 1500 m².

Inom området finns idag 102 fastigheter varav 90 är bebyggda med bostadshus. Om förslaget genomförs i enlighet med de på plankartan illustrerade avstyckningarna blir det totalt 112 bostadsfastigheter

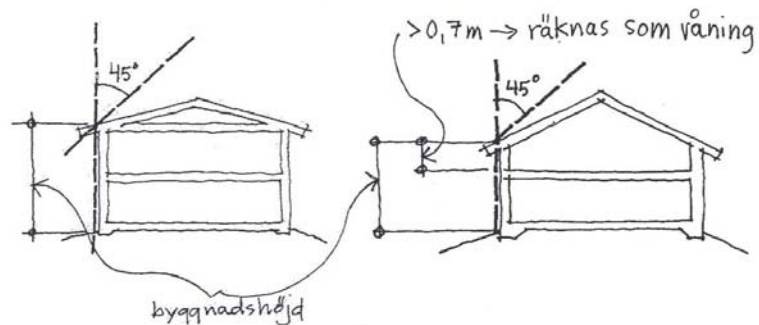
Planförslaget anger generellt att kvartersmark intill vägarna lämnas fria från byggnader. Utmed uppsamlingsväg anges en 10 meter bred ej byggbar zon, dels för att bibehålla möjligheten att låta växtlighet och träd forma vägkaraktären, dels av trafiksäkerhetsskäl. Utmed lokalväg anges en 6 meter bred ej byggbar zon.

Generellt anges att bostadshuset placeras inne på tomten och att komplementbyggnader ej får placeras och utformas så att de ger ett dominerande intryck från vägsidan.

Inom en strandnära zon tillåts uthus/komplementbyggnader såsom sjöbod och bastu i linje med områdets tradition.

Planförslaget anger en bygggrätt som är anpassad för permanentboende i villabebyggelse: 160 m² byggnadsarea för huvudbyggnad, dock högst 8 procent av fastighetens area så att huvudbyggnadens storlek ska följa tomtens storlek. Detta innebär att en tomt med 1500 m² area får bebyggas med en huvudbyggnad om 120 m² byggnadsarea. Om lov finns för två huvudbyggnader får bygggrätten för huvudbyggnad delas på dessa. Tomten får dock inte delas om inte särskild bestämmelse anger detta. Största byggnadsarea för komplementbyggnader, såsom garage/carport och uthus, är totalt 80 kvm. Arean ska fördelas på minst två byggnader varav den största får vara högst 50 kvm

Huvudbyggnaden får uppföras i två våningar. Tvåvåningsbyggnader är lämpliga i området, dels för att möjliggöra tillräckligt stor boendeyta utan att ta upp för stor del av tomtytan, dels för att få en reslig karaktär på bebyggelsen. Där terrängen så medger kan en våning utföras som sutterängvåning.

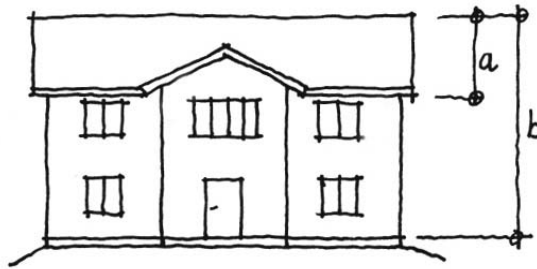


Definitioner enligt Plan- och byggförordningen:

Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Som våning räknas även vind där bostadsrum eller arbetslokal kan inredas om den beräknade byggnadshöjden är mer än 0,7 meter över nivån för vindsbjälklagets översida.

I utformningsbestämmelse anges att ”mättet från taknock till takfot får vara högst hälften av byggnadens höjd mätt från överkant sockel på fasadritning”. I skissen nedan är a = mättet från taknock till takfot och b = höjden mätt från överkant sockel till taknock. Bestämmelsens avsikt är att byggnader med dominerande takformer ej ska tillkomma i området.



Äldre bostadshus är ofta smalare än moderna hus och byggnadens bredd påverkar takets storlek. Äldre bostadshus har även ofta ett synligt fasadparti mellan fönster och tak, jämför fotot nedan där måttet a bedöms vara ca hälften av måttet b .



Kontor/konferens

”Rastavik”, fastigheterna Överby 1:22, 1:47 och 1:75, har tidigare varit Kungsholmens församlingsgård och är idag i privat ägo. Området föreslås kunna utvecklas för kontors- och konferensändamål. I bestämmelsen medges att det i anläggningen får inrymmas en bostad om högst 300 m² bruttoarea. I den södra delen föreslås att tre villatomter tillskapas.

Tillfarten till anläggningen och villatomterna föreslås ske från Överbyslingen via en gemensam tillfartsväg. Tillfart till bostaden inom anläggningen på den västra delen av fastigheten Överby 1:47 kan ske från Bergsuddsvägen.

Lantbruk

På Överby Gård bedrivs lantbruk med djurhållning. Sedan 1970-talet har hästhållning bedrivits och markerna har betats. Stallbyggnad finns norr om gårdsbebyggelsen nära Överbyvägen. Ridstigarna leder i huvudsak mot Killingen i sydväst.

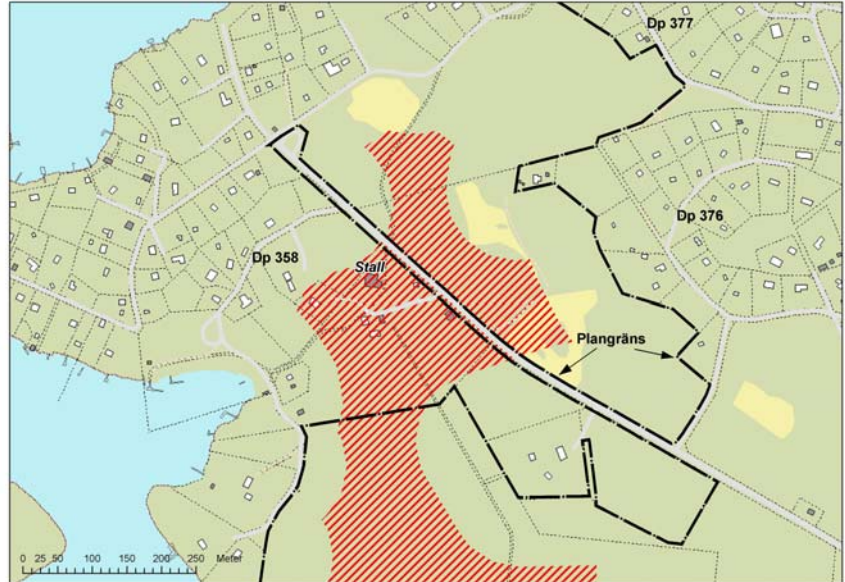
Planbeskrivning, del av Överby, (Lövudden mm)

Det är av stor vikt att bete kan bedrivas även framgent om jordbrukslandskapet ska kunna hävdas. Djurhållningen är dessutom ett omtyckt inslag i området. Med hänsyn till risken för allergier är det viktigt att hitta en balans så att bostäder och hästhållning skall kunna samsas i området. Vedertaget skyddsavstånd för hästhållning till bostäder är idag ca 200 m vid nyetablering av bostäder. Om detta avstånd tillämpas här skulle större delen av området inte kunna användas för hästbete.

Inom gårdsområdet finns ett antal bostäder. Dessa gårdsfastigheter som inrymmer bostäder har i plankartan betecknats lantbruk med tillhörande bostad. Kringliggande fastigheter med bostadsändamål ligger i huvudsak i närheten av kusten vilket innebär en relativt bra luftgenomströmning. De områden som ligger norr om betesmarken ligger relativt högt i landskapet. Med hänsyn till dessa förhållanden och att det i föreliggande detaljplan rör sig om pågående markanvändning såväl för lantbruket som för kringliggande bostadsfastigheter bör ett något mindre skyddsavstånd kunna tillämpas.

Med hänsyn till ovan bör hästhållning och djurstall i första hand ske bortom en gräns ca 100 meter ifrån kringliggande bostadsfastigheter. Bete närmare bostäder som inte hör till gårdsområdet ska i första hand ske med till exempel getter och får. I planbestämmelse regleras att hästhållning endast får ske inom nedan redovisade områden.

För bebyggelsen inom lantbruket föreslås en anpassad byggrätt.



Kartan redovisar med randning de områden som ligger mer än 100 m från byggbar kvartersmark för bostäder och från badplats.

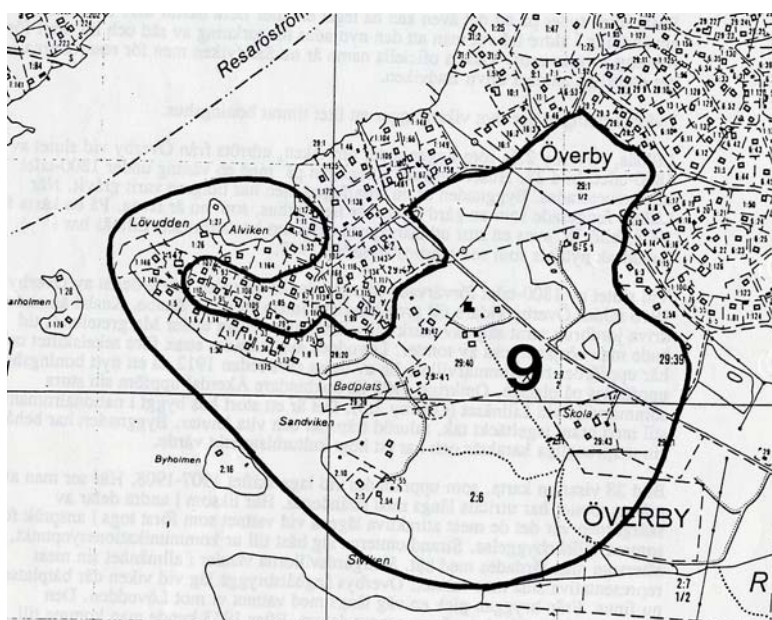


Överby gård

Kulturhistoriskt intressanta miljöer

Hela norra Resarö har ett kulturhistoriskt värde och omfattas av 3 kap 12§ PBL. Detta innebär att byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kultur- historisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, inte får förvanskas.

En stor del av planområdet anges som kulturhistoriskt intressant miljö i läns museets rapport; område 9 – Kulturlandskapet vid Överby.



Område 9 i läns museets rapport

I läns museets rapport beskrivs området:

”9.Överby

Byn ligger karaktäristiskt placerad högt på ett impediment, intill en skyddande vik. Söder om byn ligger ett gravfält, som omfattar sexton anläggningar. Åker och ängsmarken har varit spridd på många, oregelbundna ytor. Jordbruket är ned-

Planbeskrivning, del av Överby, (Lövudden mm)

lagt. Den forna åker- och ängsmarken norr om byn har delvis styckats av och bebyggt med sommarstugor. Söder och öster om byn är marken fortfarande öppen. Det är ett mycket varierat landskap med små åkerholmar, trädgångar och ojämna skogsbryn. Det är av största vikt att området kring gården lämnas öppet och fritt från bebyggelse.

På strandtomterna vid Lövuudsvägen och Fiskarbacken ligger många villor, som är uppförda vid 1900-talets början. Tomterna är stora och sluttar ned mot vattnet. Husens placering på tomterna varierar beroende på terrängförhållandena. I trädgårdarna finns mycket av den naturliga vegetationen sparad. Vid sekelskiftet betonades det nationella och de inhemska träden värderades högt. De nationalromantiska idealen går också igen i utformningen av en del villor med faluröd träpanel och vita knutar. Villorna är i allmänhet byggda i ett plan med inredd vind under ett tegeltäckt sadeltak. Falsad plåt förekommer också som ett ursprungligt takmaterial. Fasaden består ofta av faluröd eller gul liggande fasspontpanel. Byggnaderna har ofta en rektangulär form med verandor och frontespiser på fasaden som vätter mot vattnet. En viss sparsam dekorerings förekommer med utsågade sparrhuvuden vid takfoten och figursågade vindskivor. De ursprungliga fönstren är i allmänhet korsformiga och sexdelade. På senare år har dock många hus fått sina ursprungliga fönster utbytta mot moderna tvåluftsfönster utan spröjsar.

Området kring Överby med sin blandning av agrar bebyggelse, odlingslandskap och sommarvillor speglar på ett bra sätt de förändringar som denna del av Resarö genomgick under 1900-talets första del.”

En översyn av bedömningen gjordes under sommaren 2003 med resultatet att bedömningen ovan kvarstår.

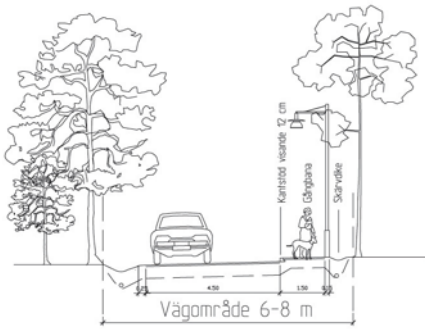
Den kulturhistoriska klassificeringen av byggnaderna i området efter uppdatering sommaren 2003 är:

- Byggnader som bedömts som ”synnerligen värdefulla” är; Överby 29:40, Överby gård, som är den enda kvarvarande gårdsbebyggelsen på Resarö som bevarats intakt. Gården erinrar om de första spåren av mänsklig verksamhet på ön.
- Byggnader som bedömts som ”värdefulla” är Överby 1:6, 1:22, 29:41, 29:42, 29:43 samt Bergsudd 1:1
- Byggnader som bedömts som ”intressanta” är Överby 2:3, 1:9, 1:141, 1:164 samt Överby 31:2 och badhuset på Överby 1:25.

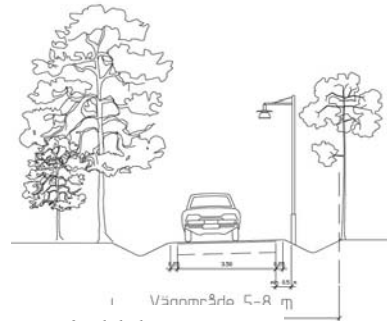
De fastigheter som har en byggnad som bedömts som värdefull har getts en varsamhetsbestämmelse **K** för att säkerställa byggnadernas kulturhistoriska värde. Denna bestämmelse har även getts de fastigheter som ingår i bebyggelsen runt Överby gård i syfte att värna kulturlandskapet.

Idrott	För idrottsplatsen anger detaljplaneförslaget ett markområde med beteckningen Y , idrott.
Service	Vid Resarö centrum finns förskola, skola med årskurs 1-5, kapell och dagligvarubutik. För övrig service hänvisas till centrala Vaxholm.
Tillgänglighet	I planområdets flackare delar är möjligheterna goda att få full tillgänglighet med bil fram till bostadshusets entré. För de bergigare partierna kan svårigheter uppkomma att få full tillgänglighet. Önskvärt är att tillgänglighetskravet ej ska behöva stå tillbaka för kraven på bibehållandet av områdets karaktär. Denna fråga behöver därför särskilt uppmärksammas vid bygglovhanteringen för att om möjligt undvika onödiga sprängningar eller uppfyllnader.
Skyddsrum	Planområdet ingår ej i skyddsrumsområde.
Friytor	Mark som idag är allmänt tillgänglig med undantag av de delar där nya tomter tillskapas avsätts i detaljplanen som allmän platsmark – PARK respektive NATUR . De stora lantbruksområdena inom planområdet kommer att vara allmänt tillgängliga på samma sätt som idag, det vill säga på lantbrukets villkor.
Vattenområden	<p>För vattenområde invid bostadsfastighet, WB₁, anges att en brygga för innanförliggande fastighet får anordnas. Detta vattenområde sträcker sig från stranden och 25 meter ut. Svajboj får anordnas inom detta område, på sätt som ej skadar bottenlivet.</p> <p>Vattenområde där flera båtägare idag använder brygga har getts beteckningen WV, småbåtshamn. Området omfattar den nuvarande användningen. En bryggförening kan bildas för bryggans skötsel om sådan inte redan finns.</p> <p>För vattenområde vid badplats, WB₂, anges att det ska vara öppet vattenområde med badbrygga.</p> <p>För vattenområdet utanför ovan nämnda områden anges öppet vattenområde, W, vilket innebär att bryggor eller svajbojar ej får anordnas.</p>
Trafik	<p>Vägarna, som är en viktig del i områdets karaktär, är smala och slingrande med diken och saknar gångbana.</p> <p>I programmet anges trafiksystemet för Norra Resarö med indelning av vägarna i klasser. Hastigheten inom området förutsätts vara högst 30 km/tim. Trafiksystemet innebär att vägnätet bibehålls som idag. Detaljplanens bestämmelser har justerats från samrådsförslaget så att det inte längre finns krav på åtgärder på vägarna innan bygglov ges. Detaljplanens utformning ger dock möjlighet att genomföra åtgärder. Nedan beskrivs de åtgärder detaljplanen ger möjlighet till, att vidta i samband med att detaljplanen vinner laga kraft eller senare.</p>

På plankartan anges vilken funktion de olika vägarna har. Nedan finns exempel på hur dessa olika vägtyper kan utformas.



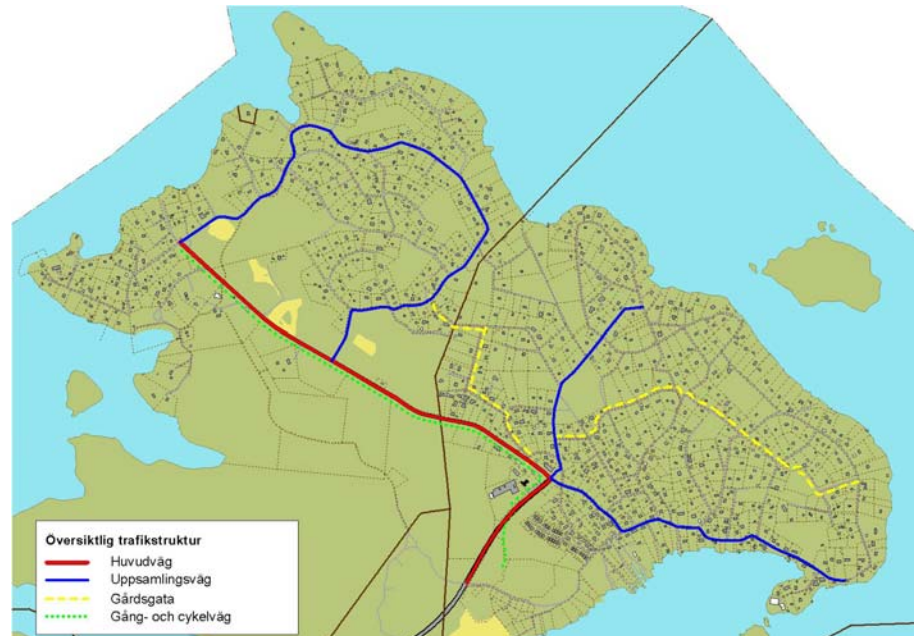
Typ 1 – uppsamlingsväg



Typ 2 – lokalväg

Typ 3 – gårdsväg

Gårdsvägen har samma principsektion som lokalvägen. På Gårdsvägen ges de oskyddade trafikanterna företräde. För att ge en tydlig anvisning om när en Lokalväg övergår till att vara Gårdsväg kan en markering i form av nivåförändring, portal eller dylikt ordnas.



Översiktlig trafikstruktur enligt detaljplaneprogrammet.

I bilaga till genomförandebeskrivningen redovisas på karta och i förteckning de fastigheter där upplåtelse behövs för åtgärder på vägnätet. Syftet med markupplåtelse är att tillräckligt utrymme för väg med sidoområden för t.ex. diken ska finnas inom vägområdet. Vissa delar av vägnätet ligger idag inom privat tomtmark, genom föreslagna upplåtelse kan befintlig väg, dike etc. ligga kvar i befintligt läge.

Brandförsvaret kräver att bebyggelsen på varje tomt ska kunna nås med utryckningsfordon vilket ställer krav på vägstandard vad gäller bredd, bärighet och möjlighet att vända.

Trafiksäkerhet

Området föreslås ha en högsta tillåtna hastighet på 30 km/tim. Detta gör att det ur trafiksäkerhetssynpunkt är möjligt att med en god standard låta cyklister färdas i blandtrafik på vägarna.

Utanför planområdet, utmed Överbyvägen, pågår planering för en gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Matarbuss trafikerar Överbyvägen idag och ansluter vid Engarn till övriga busslinjer mellan Vaxholm och Stockholm. Dessutom finns direktbuss som trafikerar sträckan Överby-Tekniska Högskolan. Planförslaget innebär inga förändringar i nuvarande busslinjesträckning.

Tillfart till fastighet

Detaljplaneförslaget innebär att ett par mindre vägsträckor, som enbart betjänar några få fastigheter som tillfartsväg, ingår i kvartersmarken samt får beteckningen **g** med innebörden att gemensamhetsanläggning ska bildas. De fastigheter som använder vägvägnings för tillfart ska ingå i gemensamhetsanläggningen och ha ansvar för vägen, se vidare genomförandebeskrivningen.

För ett fåtal fastigheter får tillfart, liksom idag, ske över område som i planförslaget anges som naturområde. Rätten säkras med servitut, se vidare genomförandebeskrivningen. Avsikten är att här möjliggöra en tillfart samtidigt som allmänheten har möjlighet till passage till naturområdet.

Angöring till Byholmen sker från småbåtshamnen vid badet. Möjlighet till parkering bör ordnas inom småbåtshamnen.

Angöring till Tjusarholmen sker från Björnhammarsvarvet i Svinninge.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Vatten- och spillvattenförsörjningen sker idag med enskilda anläggningar. Utbyggnad av kommunalt vatten- och spillvattennät har genomförts.

För spillvattenavlopp kommer ett LPS-system att anläggas. Det är ett lågtryckssystem där en pump på varje fastighet trycker spillvattnet i täta ledningar till reningsverket. Ledningarna (även renavattenedningarna) läggs i en isolerad låda och förses med värmekabel. De kan därmed förläggas grunt i gator och på tomtmark vilket underlättar anpassningen till naturen.

För den egna servisledningen kan fastighetsägaren använda samma teknik med isolerad låda och värmekabel vilket gör att djupa schakter och bergsprängning kan undvikas i de flesta fall.

Allmänna vatten- och spillvattenledningar förläggs inom allmän platsmark.

Där allmänna ledningar ska förläggas, eller är förlagda, inom kvartersmark markeras detta med **u₁** på plankartan. Där allmän ledning är förlagd i vattenområde anges **u₂**-beteckning på plankartan.

Försörjning med vatten för brandsläckning ska säkerställas i den omfattning som överenskommit med brandförsvaret.

Dagvatten

Dagvattnet skall tas om hand lokalt på såväl tomtmark som allmän platsmark. Dagvattenledningar kommer inte att byggas ut.

Dagvattnet ska omhändertas lokalt på den egna fastigheten för återföring till grundvattnet. I undantagsfall, t ex instängda tomter, kan överskottsvatten från fastigheterna avledas via vägdike. Detta bedöms normalt kunna klaras utan andra åtgärder än exempelvis takavvattning via stuprörsutkastare med avledning till omgivande mark. Där markförhållandena är ogynnsamma och markinfiltration inte kan genomföras kan t ex perkolationsmagasin eller fördröjningsmagasin anläggas.

Dagvatten från vägar avleds via öppna diken till lägre liggande naturmark. Kortare kulverteringar kan bli nödvändiga. Avledningen av dagvattnet från vägområdet bör i största möjliga utsträckning vara sådant att infiltration/perkolation möjliggörs. De partier där dike eller kulvertering av dagvatten sker över tomtmark markeras med **u3**.

El, tele

Graninge Elnät AB har i huvudsak markförlagt sina elkablar i samband med utbyggnad av vatten- och spillvattennätet. Delar av nätet blir kvar som luftledning.

Där allmänna ledningar ska förläggas, eller är förlagda, inom kvartersmark markeras detta med **u₁** på plankartan. Där allmän ledning är förlagd i vattenområde anges **u₂**-beteckning på plankartan.

Område för transformatorstation anges med **E1**.

Uppvärmning

Enskilda anläggningar förutsätts.

Avfall

Omhändertagande av avfall sker på konventionellt sätt genom hämtning för borttransport. Utrymmet för vändplaner är sådant att sopbil kan vända med backning. Återvinningsplats för papper, glas, metall etcetera finns vid Resarö centrum. Fortsatt detaljplanering får utvisa om ytterligare platser kommer att behövas.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har arbetats fram av WSP Stadsutveckling genom Anna Galli och Magnus de Vries i samarbete med stadsarkitekt Susanne Edén, Vaxholms stad.



Susanne Edén
Stadsarkitekt
Vaxholms stad



Anna Galli
Planarkitekt
WSP Stadsutveckling