



Vaxholms  
stad



Fördjupning av Vaxholms stads översiktsplan för

# Resarö

Antagen  
1993-09-27

## Innehållsförteckning

<b>Allmänt</b> .....	<b>3</b>	Båtplatser och uppläggningsplatser	14	Centrum, skola	24
Uppdrag	3	Kommersiell service	16	Fritidsanläggningar	25
Organisation	3	Sjukvård	16	Båtplatser och uppläggningsplatser	25
Tidplan	3	Kommunikationer	16	Kommunikationer	26
Syfte	3	Vägnät	16	Vägnät	26
Avgränsning	4	Kollektivtrafik	16	Kollektivtrafik	28
Ambitionsnivå	4	Ö-kommunikationer	16	Reservat för kommunikationer	28
<b>Bakgrund</b> .....	<b>6</b>	Teknisk försörjning	16	Teknisk försörjning	30
Befolkning	6	Vatten och avlopp	16	Vatten och avlopp	30
Prognos	7	Avfallshantering och hantering av		Reservat för VA	32
Bebyggelsestruktur	8	schaktmassor	16	Natur- och miljövård, hälsoskydd	34
Småhus	8	Energi	17	Naturvård	34
Fritidshus	8	Räddningsplanering	17	Hälsoskydd	34
Tomtstorlekar	8	Natur och miljövård, hälsoskydd	17	Kulturmiljövård	34
Markägoförhållanden	8	Naturvård	17	<b>Genomförandefrågor</b> .....	<b>36</b>
Planförhållanden	8	Hälsoskydd	20	Planeringsförutsättningar	36
<b>Målsättning</b> .....	<b>12</b>	Miljövård	20	Finansiering	36
Övergripande	12	Kulturmiljövård	20	Principer för uttag av gatukostnader	
Arbetsplatser	12	<b>Markanvändning</b> .....	<b>22</b>	på Resarö	36
Bostäder	12	Allmänt	22	Tidplan och etapputbyggnad	37
Fritidsbebyggelse	13	Arbetsplatser	22	Markägoförhållanden	37
Service	13	Arbetsplatser och bostäder	22	Övergångsförhållanden	38
Skola	13	Bostäder	22	<b>Förteckning över tidigare gjorda</b>	
Barnomsorg	14	Omvandling/förtätning	22	<b>utredningar m m</b> .....	<b>39</b>
Äldreomsorg	14	Nyexploatering	22	<b>Länsstyrelsens granskningsyttrande...</b>	<b>40</b>
Biblioteksfilial	14	Utredningsområden	24		
Fritidsanläggningar	14	Service	24		

## Allmänt

### Uppdrag

I den av kommunfullmäktige 1990-12-17 antagna översiktsplanen för hela kommunen anges behovet av en fördjupad översiktsplan för Resarö. På stora problem med bl a VA-situation och ett ökat bebyggelsetryck är det av stor vikt att arbetet med en fördjupad översiktsplan genomförs.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt genom § 24/1991-01-23 att godkänna föreslagen organisation samt tids- och aktivitetsplan för fördjupad översiktsplan för Resarö.

Program för den fördjupade översiktsplanen har framtagits av en tjänstemannagrupp med företrädare för kommunens olika förvaltningar.

Under okt-nov 1991 har samråd om programmet skett med föreningar på Resarö. Synpunkterna finns sammanställda i en samrådsredogörelse.

Materialet har bearbetats efter programsamrådet och ett planförslag inkl

markanvändningskarta daterat aug 92 har varit föremål för samråd under perioden sept-nov 92. De inkomna synpunkterna har sammanställts i en samrådsredogörelse. Under samrådstiden hölls ett allmänt informationsmöte på Resarö.

Samrådsförslagets text och kartor har bearbetats och reviderats till föreliggande utställningsförslag.

### Organisation

Ansvarig för projektet under KSAU är kommundirektören som tillika är projektledare. Projektsekreterare är planeringssekreteraren. I arbetsgruppen ingår också stadsarkitekten, mättningsingenjören, miljö- och hälsoskyddschefen, tekniska chefen, socialchefen, kulturchefen, fritidschefen samt skolchefen. Till gruppen knyts vid behov externa konsulter.

### Tidplan

Följande preliminära tidplan för genomförande av den fördjupade

översiktsplanen har godkänts av kommunstyrelsens arbetsutskott.

Utredningar	tom	juli	92
Bearbetning	tom	juli	92
Samråd		sept-nov	92
Bearbetning		dec92 - mars	93
Utställning		april-maj	93
Antagande		sept	93

### Syfte

Planen syftar till att fullfölja översiktsplanens intentioner enligt punkt 2.7, områden aktuella för fördjupad översiktsplan. Inom de delar av kommunen där större förändringar av pågående markanvändning är att vänta bör fördjupad översiktsplan upprättas. Planen skall på ett mera preciserat sätt redogöra för konsekvenser och målsättningar för respektive område. Genomförandefrågor och tidsplanering bör belysas.

I den fördjupade översiktsplanen för Resarö ingår också ett miljöprogram med allmänna riktlinjer för bebyggelsestrukturen med hänsyn till

områdets särart. Även framtida servicestruktur framgår av planen.

Planen redogör för hur vatten- och avloppsförsörjning samt framtida vägnät utformas mot bakgrund av förväntad bebyggelseutveckling och omvandling. Planen skall vidare utgöra underlag för kommande detaljplanering, samt innehålla tidplan och möjlig etappindelning för detaljplaneringen.

### **Avgränsning**

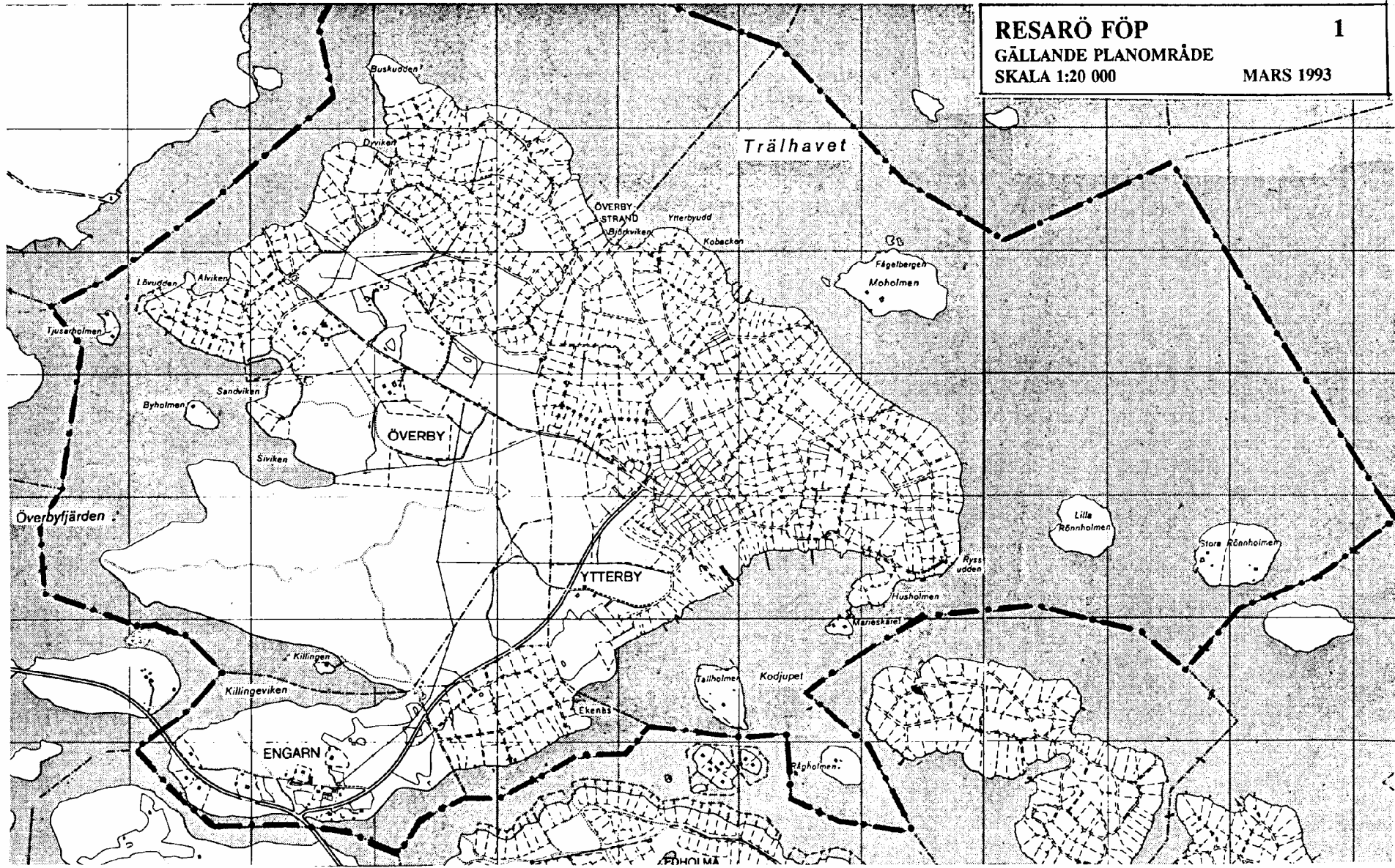
Planen omfattar kommundelen Resarö och kan definieras som samtliga fastigheter med registerbeteckningen Ytterby, Överby och Engarn. Detta innebär att även de mindre öarna runt Resarö ingår i planområdet.

Planområdet framgår av karta 1.

### **Ambitionsnivå**

Planeringshorisonten sammanfaller med den antagna översiktsplanen för hela kommunen och omfattar tiden fram till år 2010. En mera detaljerad tidsplanering för utbyggnad av vägar, vatten och avlopp görs för perioden fram till år 2000.

Ambitionen är vidare att planen skall innehålla så tydliga riktlinjer för användning av mark- och vattenområden att små kommande detaljplaner kan genomföras oberoende av varandra.



## Bakgrund

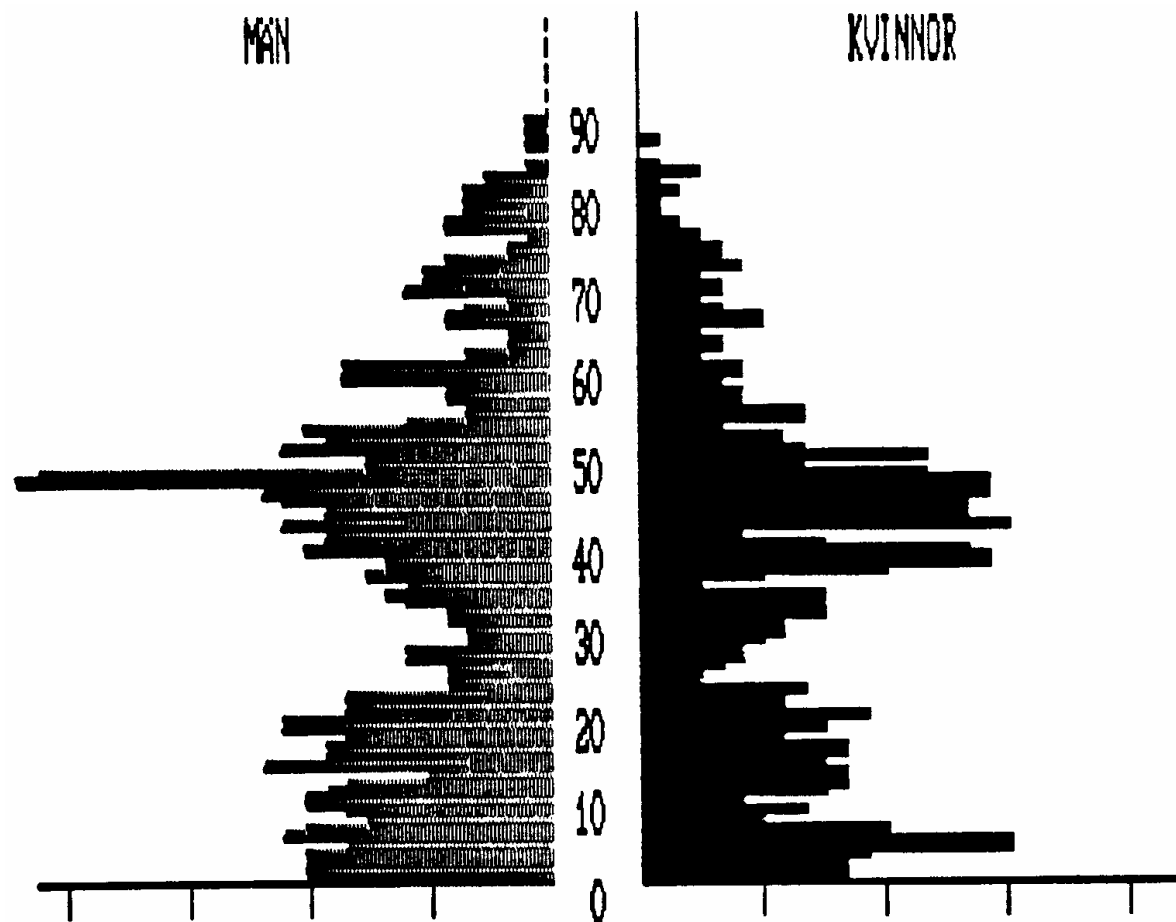
### Befolkning

Resarös befolkning uppgick 1992-01-01 till 1 182 personer. 1985 var befolkningen 896 personer. Under perioden 1985-1991 har alltså befolkningen ökat med i genomsnitt ca 50 personer per år.

Befolkningsökningen beror främst på att inflyttningen har varit större än utflyttningen samt ett positivt födelsenetto, d v s det har fötts fler än det har dött. Inflyttarna har främst varit familjer med yngre barn.

Jämfört med kommunen som helhet hade Resarö 1991 en större andel barn, både i åldern 0-6 år och 7-12 år. Däremot är andelen ungdomar lägre på Resarö än i kommunen som helhet liksom även andelen äldre. Endast ca 10% av Resarös befolkning är äldre än 65 år mot nästan 15% för kommunen totalt.

Befolkningens åldersfördelning framgår av diagram här intill.



## Prognos

En befolkningsprognos har framtagits som baseras på bostadsförsörjningsprogrammet för åren 1992-96 samt utblick till år 2000.

Befolkningen beräknas år 1995 uppgå till ca 2 000 personer och fram till år 2000 beräknas befolkningen ha ökat ytterligare till ca 3 000 personer.

Beräknad befolkningsökning i olika åldersgrupper framgår av nedanstående tabell.

För perioden fram till år 2010 är befolkningsutvecklingen beroende av takten på omvandling och förtätning. Av stor vikt för befolkningsutvecklingen är även vilka tomtstorlekar som kommer att tillåtas. Omvandling är den förändring av befintliga fritidshus där dessa med eller utan om/tillbyggnad blir permanentbebodda (mantalsskriven boende). Förtätning innebär att från befintliga tomter avstyckas nya tomter där permanentbostadshus byggs.

Ett räkneexempel har gjorts för att undersöka möjligt antal tillkommande tomter vid olika tomtstorlekar samt möjlig framtida befolkning. Av räkneexemplet framgår att den totala befolkningen på Resarö kan komma att uppgå till:

**Alt 1:** Större delen av befintliga fritidshus blir permanentbebodda, färdigställande av bostäderna på Sundelinska, mindre nyexploatering på Överby och Löjvik samt exploatering av kommunens mark på Killingen ger ca 4 000 inv.

**Alt 2:** Lika som alt 1 samt dessutom en förtätning där minsta tomtstorlek är 2 000 kvm ger ca 4 400 inv.

**Alt 3:** Lika som alt 1 samt dessutom en förtätning där i stället minsta tomtstorlek är 1 500 kvm ger ca 4 800 inv.

**Alt 4:** Lika som alt 1 samt dessutom en förtätning där i stället minsta tomtstorlek är 1 000 kvm ger 5 800 inv.

ÅR	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
0- 1	40	42	61	76	79	89	98	106	114	121
2- 6	104	122	172	196	203	240	266	291	317	343
7- 9	51	67	88	118	125	135	146	161	184	196
10-12	58	64	78	86	99	112	138	153	163	175
13-15	58	54	77	83	87	95	101	120	131	158
16-24	133	160	183	209	219	233	248	256	274	295
25-44	336	382	510	610	620	704	780	853	925	993
45-64	322	350	397	431	467	498	533	574	622	662
65-79	100	96	99	97	94	94	103	111	111	114
80-	19	21	21	22	24	25	24	26	28	31
<b>Summa</b>	<b>1221</b>	<b>1358</b>	<b>1686</b>	<b>1928</b>	<b>2017</b>	<b>2225</b>	<b>2437</b>	<b>2651</b>	<b>2869</b>	<b>3088</b>

## Bebyggelsestruktur

### *Småhus*

Av de ca 900 bostäder som fanns på Resarö år 1990 utgjordes ca 370 av småhus och 530 av fritidshus.

Bebyggelsen består nästan uteslutande av enfamiljshus i 1-2 vån. Ca 70% av fastigheterna är 4 rok eller större. Ca 1/3 av bostadsbeståndet är byggt före år 1920. Under den senast 5-årsperioden har byggts i genomsnitt 14 nya småhus per år.

### *Fritidshus*

Det finns 1990 ca 500 obebodda fritidsfastigheter och ca 100 obebyggda tomter. Nästan hälften av fritidshusen är byggda före år 1940 och endast drygt 20% har en bostadsyta överstigande 80 kvm. I genomsnitt har omvandlingen av fritidshus till permanentbostäder varit ett 10-tal per år.

### *Tomtstorlekar*

På Resarö är tomterna generellt sett stora utom inom verksamhetsområdet för vatten och avlopp på Ytterby och Ytterbygård. Drygt 30% av det totala antalet små- och fritidshusfastigheter på Resarö har en

tomtyta på mellan 2 000 och 3 000 kvm och knappt 30% överstiger 3 000 kvm.

## Markägoförhållanden

Vaxholms kommun äger mark på Engarn och Storäng liksom på den sydöstra delen av Killingeplatån. Den stora återstående delen av Killingeplatån ägs av Folkhem Bygg och Fastighets AB. Även andra byggföretag äger exploateringsfastigheter centralt på Resarö. På Överby ägs större delen av marken av medlemmar av familjerna Knabe/Knape. Andra stora markägare centralt på Resarö är Kungsholmens församling samt fastighetsägarföreningen Ytterby B. I övrigt ägs fastigheterna mestadels av privatpersoner.

Markinnehav större än 8 000 kvm för obebyggda fastigheter redovisas på karta.

## Planförhållanden

Vaxholms kommun antog 1990 en översiktsplanen som anger de allmänna riktlinjerna för kommande planering.

På Resarö finns två äldre stadsplaner för området runt skolan och kapellet samt

Ytterby gård. En ny detaljplan gäller för delar av Lövrik och den sk "Sundelinska tomten". På Överby finns en äldre byggnadsplan inom vilken sk tekniskt förbud mot nybyggnad råder i avvaktan på gemensam VA-lösning. Kommunstyrelsens arbetsutskott har hos byggnadsnämnden väckt frågan om upphävande av byggnadsförbud, vilket för närvarande utreds. Inom större delen av Överby finns äldre avstyckningsplaner. Även på Isterberget finns äldre avstyckningsplaner. För övriga delar av Ytterby, Ytterbystrand, Lövrik, Storäng, Engarn och Killingen finns inga antagna planer. På Resarö finns planutredning för verksamhetsområdet på Överby 2:46 m fl samt för bostäder på Överby 2:6. Detaljplanarbete pågår för verksamhetsområde på Resarö varv.

De äldre avstyckningsplanerna saknar bebyggelsereglerande bestämmelser.

Gällande planer samt nya och pågående detaljplanarbeten redovisas på karta 3a och 3b.





Inför förväntade nya detaljplaner har underlagsmaterial framtagits för ny grundkarta på Resarö.

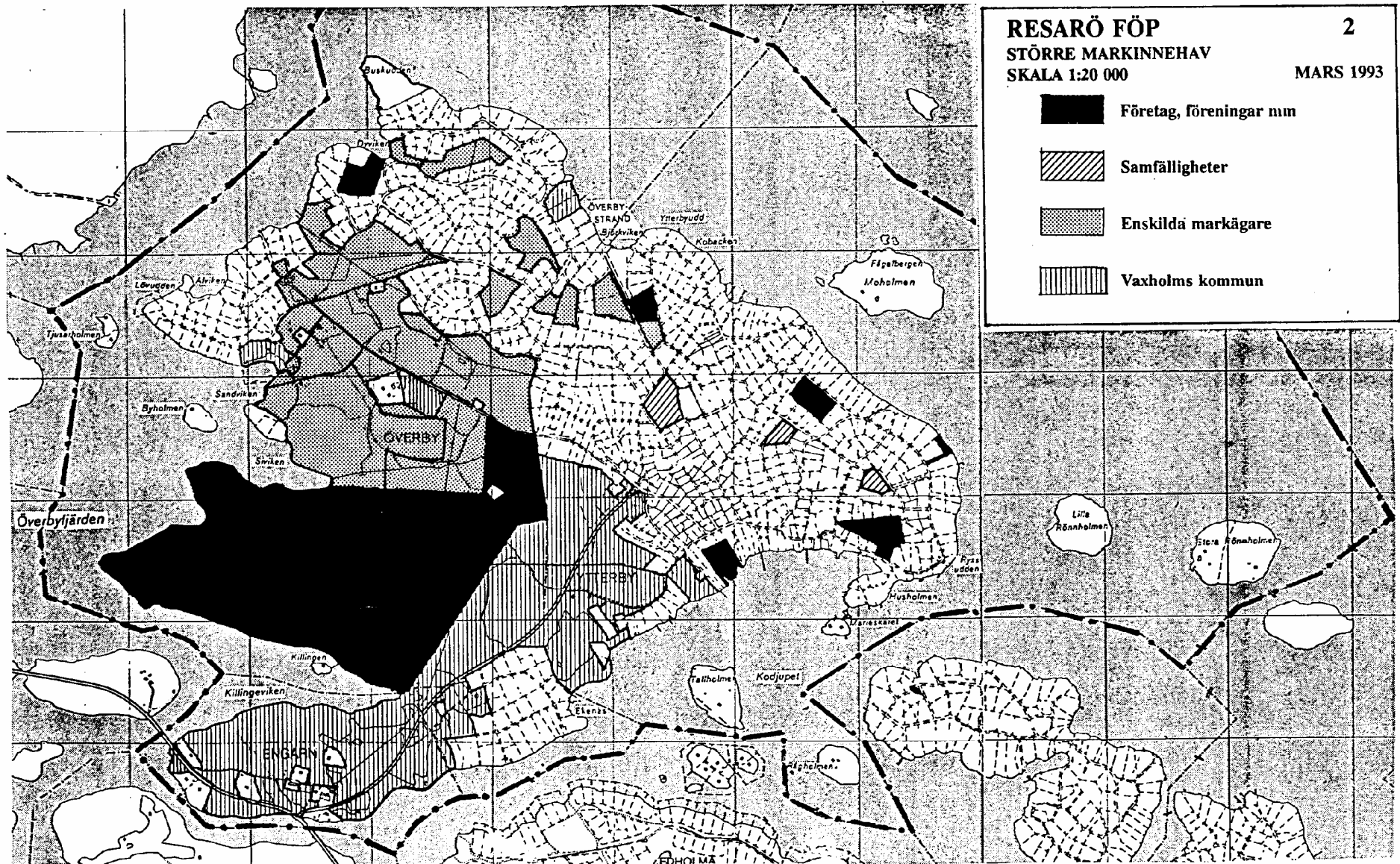


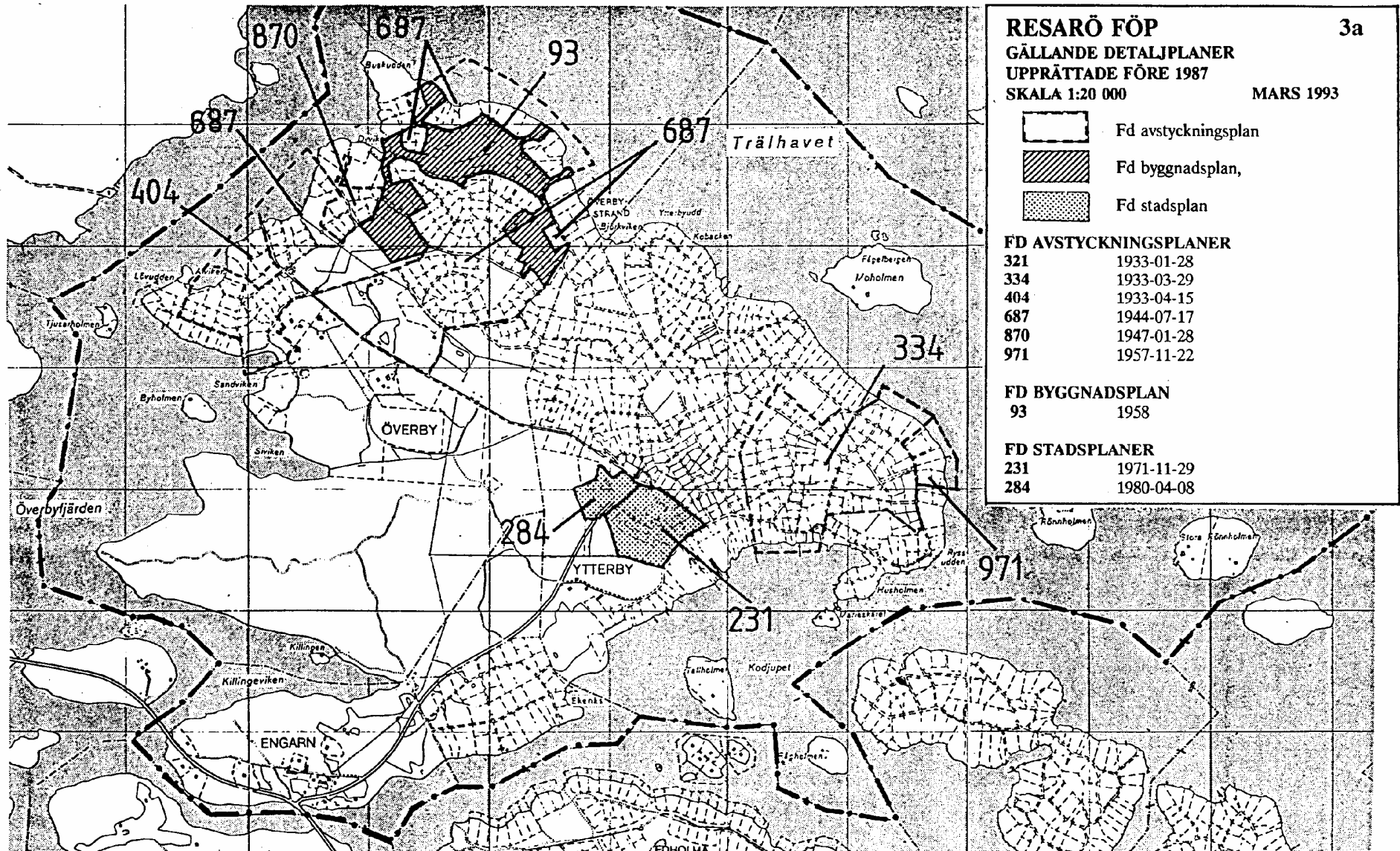
**RESARÖ FÖP**  
**STÖRRE MARKINNEHAV**  
**SKALA 1:20 000**

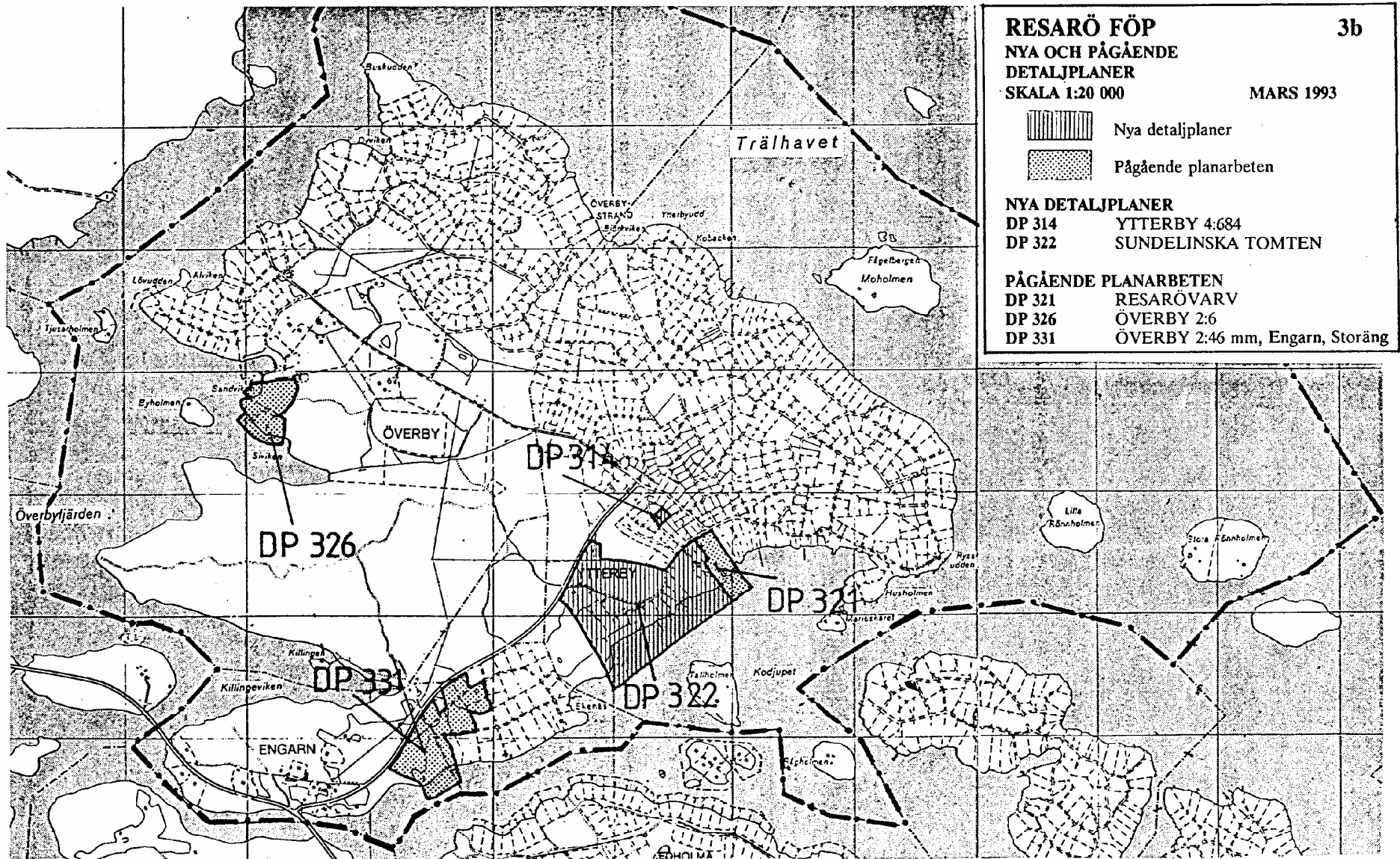
2

MARS 1993

-  Företag, föreningar mm
-  Samfälligheter
-  Enskilda markägare
-  Vaxholms kommun







## Målsättning

### Övergripande

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 tillskapas med bibehållande av den ursprungliga bebyggelseskarakteren och känslan av skärgårdsö.

Målsättningen omfattar även möjligheten att praktiskt taget all bebyggelse på Resarö utnyttjas som permanentbostad och ges en för omvandlingsområden anpassad standard på vägar och teknisk försörjning med hänsyn till lokala förutsättningar.

Målsättningen bör vidare vara att bibehålla och utveckla ett levande samhälle och inte endast skapa en sovstad, varför möjligheter för verksamheter bör ges utrymme i planeringen.

Social och kommersiell service byggs ut, men Resarö avses ej bli en egen stadsdel utan blir för service även i fortsättningen beroende av centrum på Vaxön.

Ytterligare målsättning bör vara att i första hand utnyttja redan befintlig tomtmark och bibehålla de stora sammanhängande grönområdena orörda.

### Arbetsplatser

Om traditionen med ett levande samhälle skall bibehållas måste planeringen inriktas på att tillskapa fler arbetsplatser.

Enligt uppgifter från 1990 hade ca 120 personer sin sysselsättning på Resarö. Av dessa arbetstillfällen finns ett flertal inom den kommunala sektorn med bl a skola och barnomsorg. Arbetsplatskvoten, d v s kvoten mellan förvärvsarbetande dagbefolkning och förvärvsarbetande nattbefolkning är endast 0,2 på Resarö, vilket kan jämföras med arbetsplatskvoten för hela kommunen som är 0,7. Av de förvärvsarbetande pendlar drygt 60% till arbeten utanför kommunen och ca 30% arbetar inom andra delar av Vaxholms kommun.

Målsättningen bör vara att arbetsplatskvoten även fortsättningsvis

skall uppgå till minst 0,2. För att man skall kunna erbjuda främst etablerade företag utvecklingsmöjligheter planeras arbetsplatsområden i anslutning till Resarövägen.

Byggande av nya arbetsplatsområden skall ske med stor hänsyn till miljön och skärgårdskaraktären. Större industrietableringar eller miljöstörande verksamheter bör ej medges. Mindre verksamheter som ej orsakar negativa hälso- och miljöstörningar kan tillåtas i anslutning till bostäder.

### Bostäder

Bostadsförsörjningsprogrammet för 1992-1996 redovisar 160 lägenheter och ett 10-tal tomter på Sundelinska tomten samt 100 småhus som förtätning och omvandling av kvarvarande fritidshus till permanentbostäder. Under perioden 1996-2000 förväntas ca 200 småhus tillkomma genom förtätning och omvandling av befintliga enskilda fastigheter i samband med detaljplaneläggning och utbyggnad av den tekniska försörjningen.

I översiktsplanen har fastslagits att omvandlingsområden skall ges samma standard beträffande den tekniska försörjningen som övriga områden.

Den befintliga bebyggelsen har en homogen karaktär av småhus och eftersom den genom omvandling och förtätning tillkommande bebyggelsen också blir i småhus är det viktigt att även tillskapa mindre lägenheter i små flerbostadshus för framför allt yngre och äldre som vill bo kvar på Resarö.

Graden av förtätning styrs av vilka tomtstorlek som kan accepteras. En förtätningsgrad med samma minsta tomtstorlek överallt är inte lämplig om inte alla tomter skulle vara minst 2 000-3 000 kvm. Topografiska förhållanden och önskan att bevara viss ursprunglig vegetation samt bibehållande av karaktären i vissa speciella kulturmiljöområden kommer att resultera i olika krav beträffande tomtstorlek. En principiell redovisning av tomtstorlekens betydelse för miljön har gjorts, varvid även betydelsen av val av byggnadssätt på tomt framgår.

För att undersöka möjligt antal tillkommande tomter inom

omvandlingsområden har ett räkneexempel gjorts. Tre storlekar av tomtbildningar genom avstyckning har studerats nämligen 2 000, 1 500 respektive 1 000 kvm. Viss hänsyn har tagits till terräng, tillgänglighet och befintlig bebyggelse, men i studien har eftersträvat att redovisa det antal tomter som blir resultatet av ett konsekvent genomförande av respektive storlekskategori. Vid minsta tomtstorlek 2 000 kvm har möjligt antal nya tomter beräknats till ca 170 st. Om tomtstorleken sänks till 1 500 kvm kan det i stället tillkomma ca 330 nya tomter. Om man har samma minsta tomtstorlek som inom verksamhetsområdet på Ytterby, d v s 1 000 kvm, kan det tillkomma ca 750 nya tomter.

Den framtida detaljplaneringen kommer att precisera tomtstorlekarna för respektive plan, varför en kombination av olika tomtstorlekar troligen blir konsekvensen för hela Resarö, beroende på de lokala förutsättningarna.

### **Fritidsbebyggelse**

En av förutsättningarna i planeringen är att de i dag befintliga fritidshusen på Resarö på sikt kommer att omvandlas till permanentbostäder. Detta kommer ske

successivt under hela planperioden. Möjligen kommer enskilda fastigheter i de mera perifera delarna att förbli fritidshus även efter planperioden slut.

De mindre öarna utanför Resarö består till övervägande del av fritidshusbebyggelse. Här bör man vara restriktiv med att tillåta ny bebyggelse.

### **Service**

#### *Skola*

På Resarö finns en 1-parallellig låg- och mellanstadieskola som under planperioden kommer att behöva byggas ut.

Genom införandet av valfrihet och skolpeng väljer föräldrarna skola för sina barn. Resarö skola är en självständig enhet som beslutar om sin verksamhet. Skolan har ambitionen att Resarö låg- och mellanstadieskolor skall ha möjlighet att gå i skolan på Resarö. Utvecklingen får utvisa om det blir aktuellt att inrätta ett högstadium. För låg- och mellanstadiet har beräknats ett behov av ytterligare 4 klassrum vid mitten av 1990-talet. Därefter kommer behovet att öka ytterligare. Ovanstående bedömningar grundar sig på den befolkningsprognos som framtagits i

samband med bostadsförsörjningsprogrammet för 1992-1996. Till detta skall läggas beslutet om flexibel skolstart vilket skapar stor osäkerhet om hur många 6-åringar som börjar skolan. Något tillskott av 6-åringar har inte gjorts i beräkningen ovan.

I den fortsatta planeringen är det viktigt att beakta behovet av lokaler för förskola och fritidshemsverksamhet och möjligheterna till samutnyttjande.

### ***Barnomsorg***

Kommunen har infört valfrihet och barnomsorgspeng inom barnomsorgen. Alla barn i åldern 1,5-9 år, vars föräldrar förvärvsarbetar eller studerar, har rätt till kommunal barnomsorgspeng i det alternativ man väljer för sina barn. På Resarö finns både kommunal och privat barnomsorg. Intresse för att starta upp nya enheter har anmälts från såväl nuvarande kommunala förskolor som nya privata intressenter.

### ***Äldreomsorg***

Vid nybebyggelse skall behovet av servicelägenheter samt mindre lägenheter i markplan som är möjliga att handikappanpassa tillgodose inom olika

delar av Resarö så att de äldre som så önskar kan bo kvar. Äldrebostäder bör finnas i närheten av centrum eller i ett läge med goda kommunikationer dit.

### ***Biblioteksfilial***

På den förväntade kraftiga befolkningsökningen kan en biblioteksfilial bli aktuell, varför ett centralt läge bör redovisas i anslutning till en utbyggd skola. Även på utbyggnad av barnomsorg, skola och äldreomsorg ökas kraven på närservice av bibliotek. Även behov av samlingslokal föreligger.

### ***Fritidsanläggningar***

De fritidsanläggningar som finns på Resarö i dag är ett kommunalt friluftsbad vid Överby, motionsspår på Killingen 2,5 och 3,1 km med start i närheten av Resarö skola, en bollplan på Överby och en mindre bollplan vid skolan. Dessutom finns två tennisbanor vid paviljongen samt en ridanläggning vid Överby.

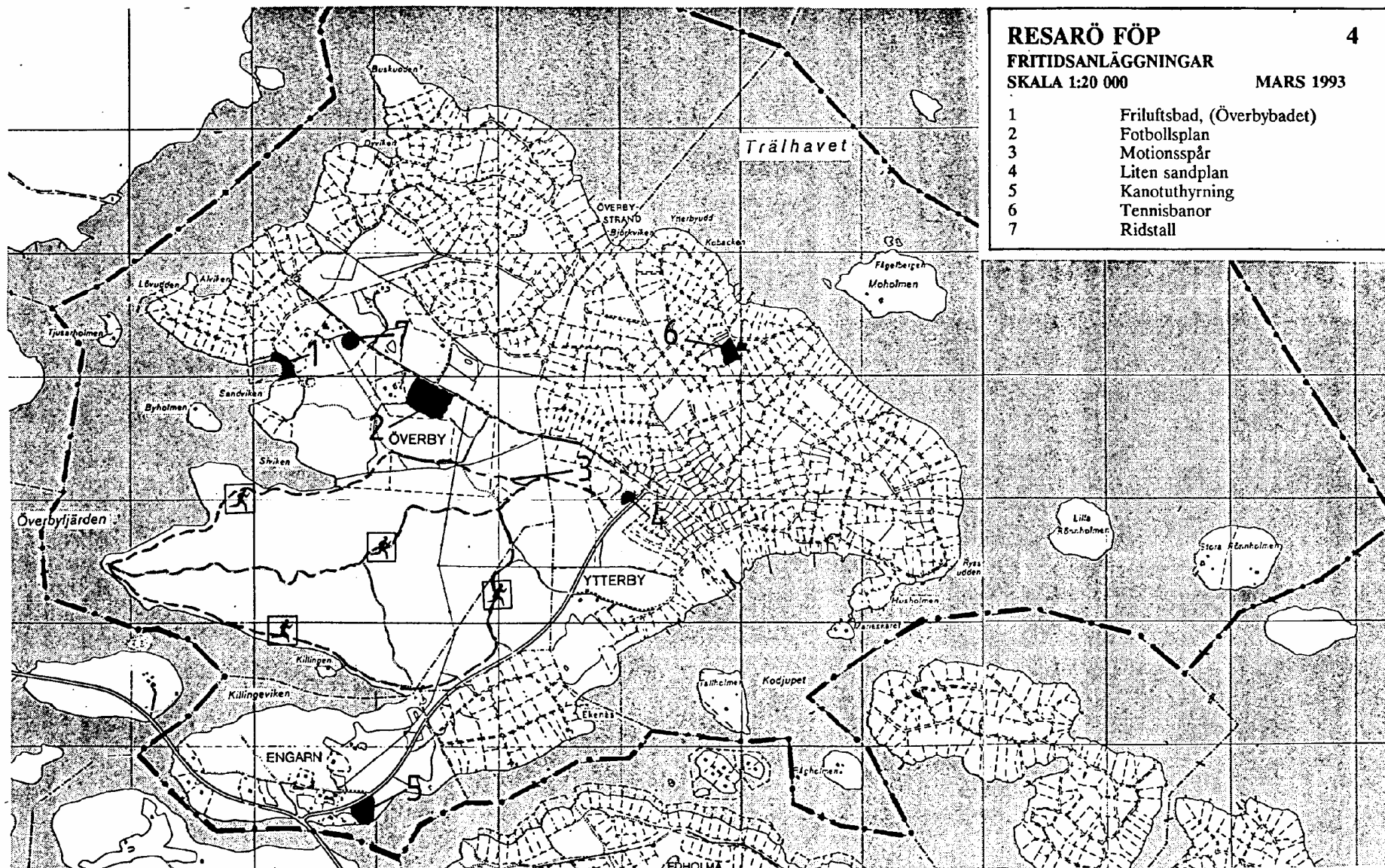
Kommunens policy är att föreningar och organisationer bör svara för anläggningarnas drift och skötsel mot visst driftbidrag och i förekommande fall investeringsbidrag då nyanläggning är aktuellt.

Befintliga anläggningar framgår av karta 4.

### ***Båtplatser och uppläggningsplatser***

På Resarö finns inga kommunala småbåtshamnar eller uppläggningsplatser. De båtplatser som finns i dag sköts av öns båtklubb på mark arrenderad av kommunen eller på egna brygganläggningar på icke kommunal mark. Kommunen har ej för avsikt att anlägga några kommunala småbåtshamnar på Resarö. Policyn är att försöka lägga ut alla befintliga småbåtshamnar på föreningsdrift via båtklubbar samt att arrendera ut mark och vattenområden för nyanläggning av brygganläggningar inom båtklubbarnas ram. Den nytillkommande bebyggelsen medför att behovet av båtplatser och uppläggningsplatser för båtar kommer att öka.

I dag vinterförvarar många sina båtar på tomten, men möjligheterna att göra detta kan vara begränsade för den tillkommande bebyggelsen då förtätningen innebär att tomterna kommer att bli mindre.



***Kommersiell service***

Dagligvaruförsörjningen tillgodoses genom en begränsad utbyggnad av Resarö centrum under senare delen av planperioden med t ex livsmedelsbutik ev inkl post, kiosk och ev ytterligare verksamheter. Mark för detta skall reserveras i anslutning till befintligt centrum.

***Sjukvård***

Under planperioden kan en utbyggnad av distrikts- och barnavården bli aktuell på Resarö. Om befolkningsökningen bli stor kan ev en komplettering med distrikts- eller husläkare bli aktuell på Resarö.

**Kommunikationer*****Vägnät***

Vägnätet behöver förbättras för att klara den ökande trafikbelastningen. Vägnätet indelas i olika klasser: infartsväg, uppsamlingsväg och lokalväg med olika krav på bl a vägstandard. Vid antagandet av fördjupningen av översiktsplanen uttalade Kommunfullmäktige att vägnarnas körbanor bör hållas så smala som möjligt men kompletteras med trottoarer på uppsamlingsvägarna och de vägar som kommer att ha större genomfartstrafik för

att göra trafikmiljön säkrare för de oskyddade trafikanterna.

En utbyggnad av gatubelysning på vägarna planeras.

Avsteg från normal vägstandard i nybyggnadsområden får göras med hänsyn till den befintliga bebyggelsemiljön.

Gång- och cykelvägnätet på Resarö måste byggas ut i samband med omvandling av befintlig byggelse. Ett huvudvägnät för GC-trafiken som sammankopplar Resarö och Vaxön måste tillskapas.

***Kollektivtrafik***

Mark för infartsparkering skall reserveras vid centrum och Engarn. Befintligt busslinjenät bibehålls med utökning av turtätheten till Överby. Efter utbyggnad av Ytterbyvägen till Ytterby brygga förlängs trafiken dit med vissa turer. Vid planering av busslinjenätet eftersträvas att gångavstånden till busshållplatsen skall vara högst 600 m. Större avstånd får accepteras om befintlig miljö skall bibehållas.

Möjlighet till arbetspendling med båt från Resarö via Vaxholm till Stockholm bör eftersträvas.

***Ö-kommunikationer***

På Resarö måste mark för parkering i anslutning till båtplatser, för vidare transport till öarna bevakas. Edholma tomtägarförening har påtalat behov av ytterligare ett 50-tal båt- och bilplatser vid Engarn.

**Teknisk försörjning*****Vatten och avlopp***

Av den gällande översiktsplanen framgår hur man i princip skall försörja Resarö med vatten och avlopp. Målsättningen är att på sikt försörja flertalet boende med kommunalt VA, med konventionell teknik eller med lokal enskild pumpning till det allmänna avloppsnätet.

***Avfallshantering och hantering av schaktmassor***

Avfallshanteringen i kommunen sker genom entreprenör med krav på källsortering av hushållsavfall. Arbete pågår inom kommunen med att ta fram en avfallsplan som bl a skall innehålla en



kartläggning av befintligt avfall, typ, mängd m m samt förslag på sätt att minska avfallsmängden och öka återvinningsgraden.

Länsstyrelsen har godkänt ett område på Killingen för hantering av schaktmassor. När detta område har nyttjats kommer hanteringen att upphöra. Behov av ytterligare område för hantering av schaktmassor kommer att uppstå.

### ***Energi***

Behov av utbyggnad av elnätet föreligger, vilket kan medföra krav på ledningsreservat och lägen för transformatorstationer. Individuell uppvärmning av fastigheter förutsätts på Resarö med konventionell teknik eller med utnyttjande av alternativa energikällor för uppvärmning.

### ***Räddningsplanering***

Resarö klassificeras fr o m 1991 som område med skyddsnivå 2, vilket medför att skyddsrum bör byggas vid större exploatering.

Brandförsvaret ställer krav på att bebyggelsen på varje tomt skall kunna nås med utryckningsfordon. Detta ställer krav

på vägstandard beträffande såväl bredd som bärförmåga. Byggnader med krav på utrymning från högre höjd än 11 m godtas ej p g a insatstid.

Vid etablering av nya bostadsområden och inom områden med förtätning måste försörjning med vatten för brandsläckning säkerställas.

## **Natur och miljövård, hälsoskydd**

### ***Naturvård***

Det i dag öppna landskapet som även innehåller klassificerad jordbruksmark bör även i fortsättningen i så stor utsträckning som möjligt hållas öppet, t ex genom bete. Markarelen är inte av den omfattningen att klassificering säkerställer att jordbruksmarken skall finnas kvar varför alternativ användning för kolonilotter, brukshundsklubben eller liknande bör prövas.

Skogsbruk skall bedrivas med naturvårdsinriktad skötsel så att skogens nuvarande karaktär bibehållas och så att området går att utnyttja som lokalt rekreationsområde. I de områden som omfattas av skogsbruksplaner bör särskild

hänsyn tas till de speciella krav läget i skärgården medför.

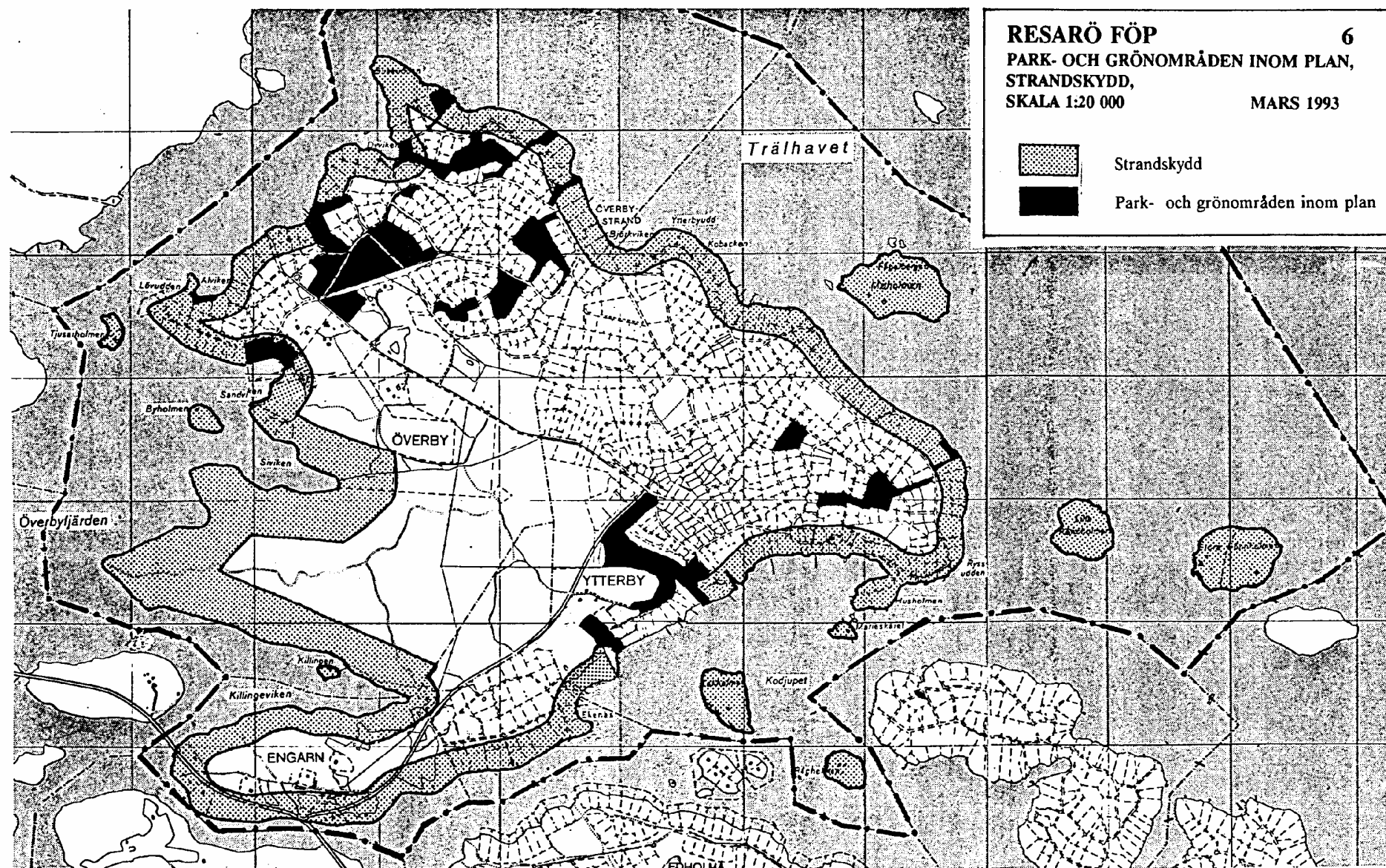
Befintlig jord- och skogsbruksmark framgår av karta 5.

Strandskydd råder runt större delen av Resarö och runt Killingen råder utökat strandskydd upp till 300 m. I samband med detaljplanering bör en omprövning av strandskyddet ske inom bebyggda delar.

Ytterby varphögar, som uppkom i samband med gruvdrift vid 1700-talets mitt, bedöms ha högsta naturvärde och är naturminne. Ett område, Västra Rönholmen, har speciell natur och bedöms ha mycket högt naturvärde.

På Resarö har Killingen i översiktsplanen utlagts som lokalt rekreationsområde. Park- och grönområde inom bostadsområdena på Resarö skall säkerställas i framtida planläggning. Park- och grönområden inom planlagt område samt strandskydd framgår av karta 6.





Engarn har ett stort värde som kulturlandskapsmiljö. Vid tillkommande bebyggelse ställs stora krav på anpassning till landskapets karaktäristiska bebyggelse- och odlingsmönster.

Det är ur naturvårdssynpunkt viktigt att bevara de få kvarvarande våtmarker som finns. På Resarö finns det s k Överbykärret, utefter Överbyvägen/Överbyslingen samt det s k Alkärret söder om Överbyvägen.

### ***Hälsoskydd***

Hänsyn skall tas till radonförekomst vid detaljplaneläggning och bygglovgivning i enlighet med utförd radonkartering.

### ***Miljövård***

Omfattningen och hanteringen av miljöfarligt avfall från bl. a varvsverksamhet skall redovisas och ges riktlinjer i kommande detaljplanering, Värna om bra kvalitet på vatten och luft, sträva efter så bullerfri samhällsmiljö som möjligt samt hantera avfall och hälso- och miljöfarliga varor så att skador på människor och miljö inte uppstår.

## **Kulturmiljövård**

I lag om kulturminnen m m 1988:950 lanseras uttrycket kulturmiljövård som officiellt samlande begrepp. Kulturmiljövård har blivit den officiella benämningen på vården av den av människan skapade fysiska miljön. En grund för kommunal kulturmiljövård är en helhetssyn på hur kultur och kulturlandskapet kommit till och förändrats. Inte bara det enskilda objektet är kulturhistoriskt skyddsvärt, utan hela kulturmiljön i vilket det ingår.

Resarö ger rika exempel både på hela bebyggelsemiljöer, landskapsavsnitt och enskilda objekt.

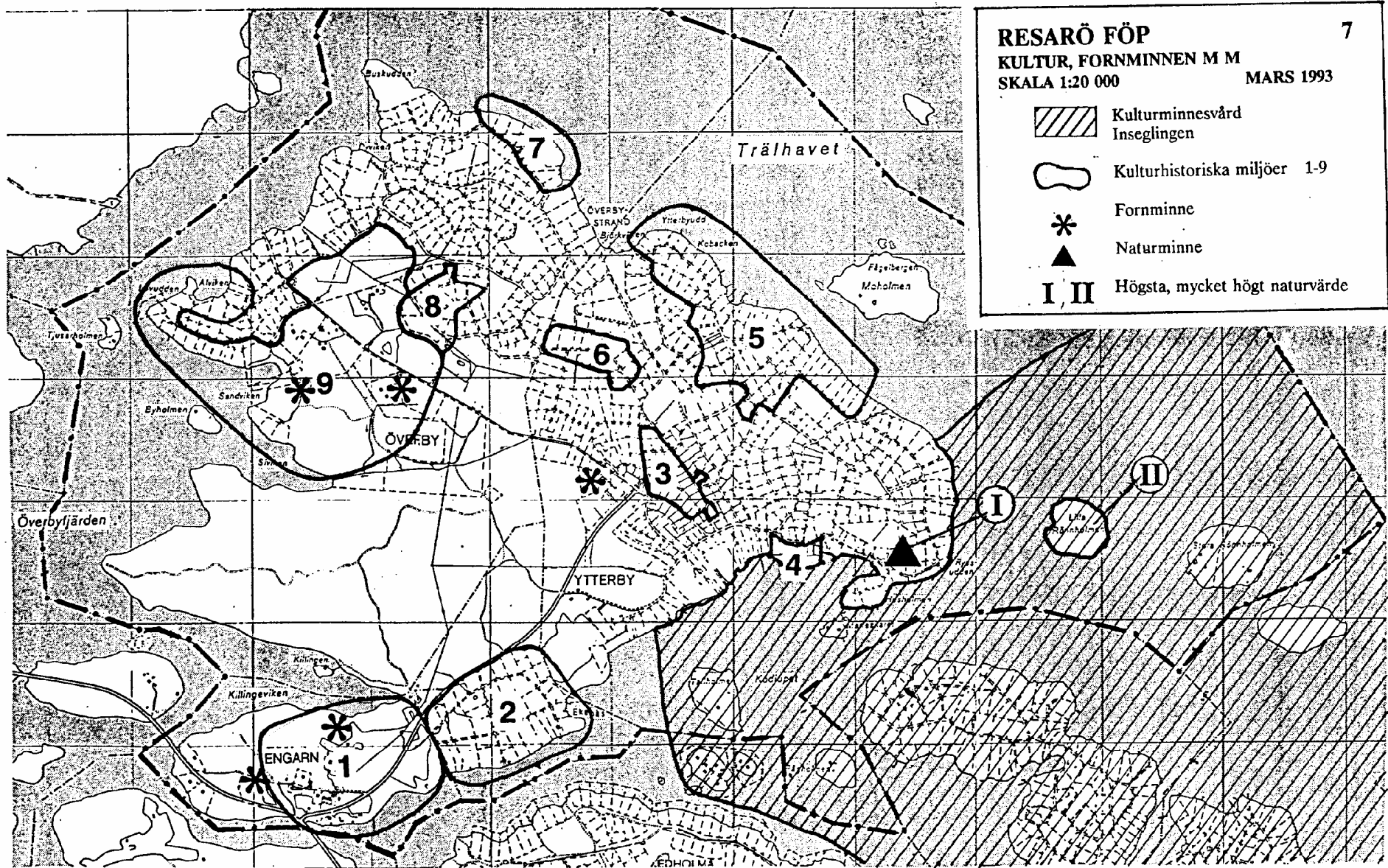
Inseglingen mot Stockholm med dess speciella bebyggelsemiljö av sekelskifteskaraktär har förklarats som riksintresse. I Vaxholms översiktsplan från 1990 har de kulturhistoriska intentionerna fullföljts genom komplettering av en strandzon med krav på bevarande av miljön.

En inventering av kulturhistoriska miljöer på Resarö har utförts under våren 1992 av Läns musei byrå. Nio speciellt intressanta miljöer har avgränsats. Redovisning av forn- och naturminnen samt de intressanta miljöerna enligt kulturmiljöinventeringen framgår av karta 7.

Inom ramen för den fördjupade översiktsplan har ett förslag till miljöprogram utarbetas. Förslaget har sina utgångspunkter i den historiska givna Resarömiljön och söker på den grunden ge allmänna råd för bebyggelsens utformning i den omvandlingsprocess som Resarö genomgår.

Miljöprogrammet avser att utgöra allmänna riktlinjer vid bygglovprövning och fastighetsbildning.

Miljöprogrammet är ett policydokument utan egen rättsverkan och liknar i detta avseende översiktsplaner och kan med fördel anses som ett komplement till den fördjupade översiktsplanen. Miljöprogrammet redovisas i separat bilaga.



## Markanvändning

### Allmänt

Huvuddragen av den framtida markanvändningen framgår av bilagd markanvändningskarta, karta A. Endast områden där förändring av markanvändningen förväntas under planperioden har markerats på kartan och kommenteras nedan. Inom övriga områden förutsätts pågående markanvändning fortsätta, utan särskilt ställningstagande.

### Arbetsplatser

För att bibehålla arbetsplatskvoten 0,2 behövs ett tillskott om ca 230 arbetsplatser fram till år 2000. För att bibehålla kvoten oförändrad 0,2 mellan år 2000 och 2010 behövs ytterligare 100-300 arbetsplatser beroende på befolkningsutvecklingen. Omräknat till ytbehovet för t ex kontorsarbetsplatser behöver då anspråk tas ca 7 000 kvm för arbetsplatser fram till år 2000 och ytterligare ca 9 000 kvm fram till år 2010 för att bibehålla arbetsplatskvoten 0,2.

**A Resarö varv:** Området har tidigare använts för varvsändamål. Området

föreslås även i fortsättningen användas för detta ändamål enligt den pågående detaljplaneutredningen.

Inom omvandlingsområdet kan mindre verksamheter tillåtas samlokalisera med bostäder om de ej orsakar hälso- och/eller miljöstörningar.

### Arbetsplatser och bostäder

Inom nedanstående område planeras för arbetsplatser och bostäder.

**AB Killingen:** På kommunägd mark väster om Resarövägen planeras ett kombinerat område för bostäder och arbetsplatser. Området kan inrymma 200-400 lägenheter beroende på val av bostadstyp, exploateringsgrad och graden av utnyttjande för arbetsplatser. Området utgör kommunens största markreserv (19 ha) för bostäder och bör därför huvudsakligen utnyttjas för detta ändamål. Innan någon del av området tas i anspråk behöver en områdesskiss för hela området göras. Denna skall redovisa fördelning och förläggning av bostäder resp arbetsplatser inom området. Som en första etapp av

utbyggnaden av området påbörjas därefter en detaljplan för arbetsplatsområde.

### Bostäder

#### *Omvandling/förtätning*

Den befintliga bebyggelsen som till drygt hälften utgörs av fritidsbebyggelse har angetts som framtida permanentbostadsområde. En närmare konsekvensanalys av tomtstorlekar och befolkning har gjorts i en särskild utredning. Graden av möjlig förtätning kan inom vissa avgränsade områden påverkas av viljan att vidmakthålla ursprungliga miljöer enligt miljöprogrammet. Förtätningens omfattning kan ej preciseras generellt utan får studeras i respektive detaljplan, dock bör tomtstorlekar under 1 500 kvm endast i undantagsfall tillåtas.

#### *Nyexploatering*

Förutom bostadsområden som angetts som möjliga för omvandling och förtätning finns några markområden och obebyggda större tomter som redovisats som möjliga nyexploateringsområden för bostäder.

**RESARÖ  
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN  
FÖRSLAG MARS 1993  
MARKANVÄNDNINGSKARTA**

SKALA 1:20 000 **A**

Pågående markanvändning

Grönområde, park  
 Park  
 Nuvarande  
 Förslag

Nyexploatering. A=arbetsplatser, B=bostäder  
 Nuvarande  
 Förslag

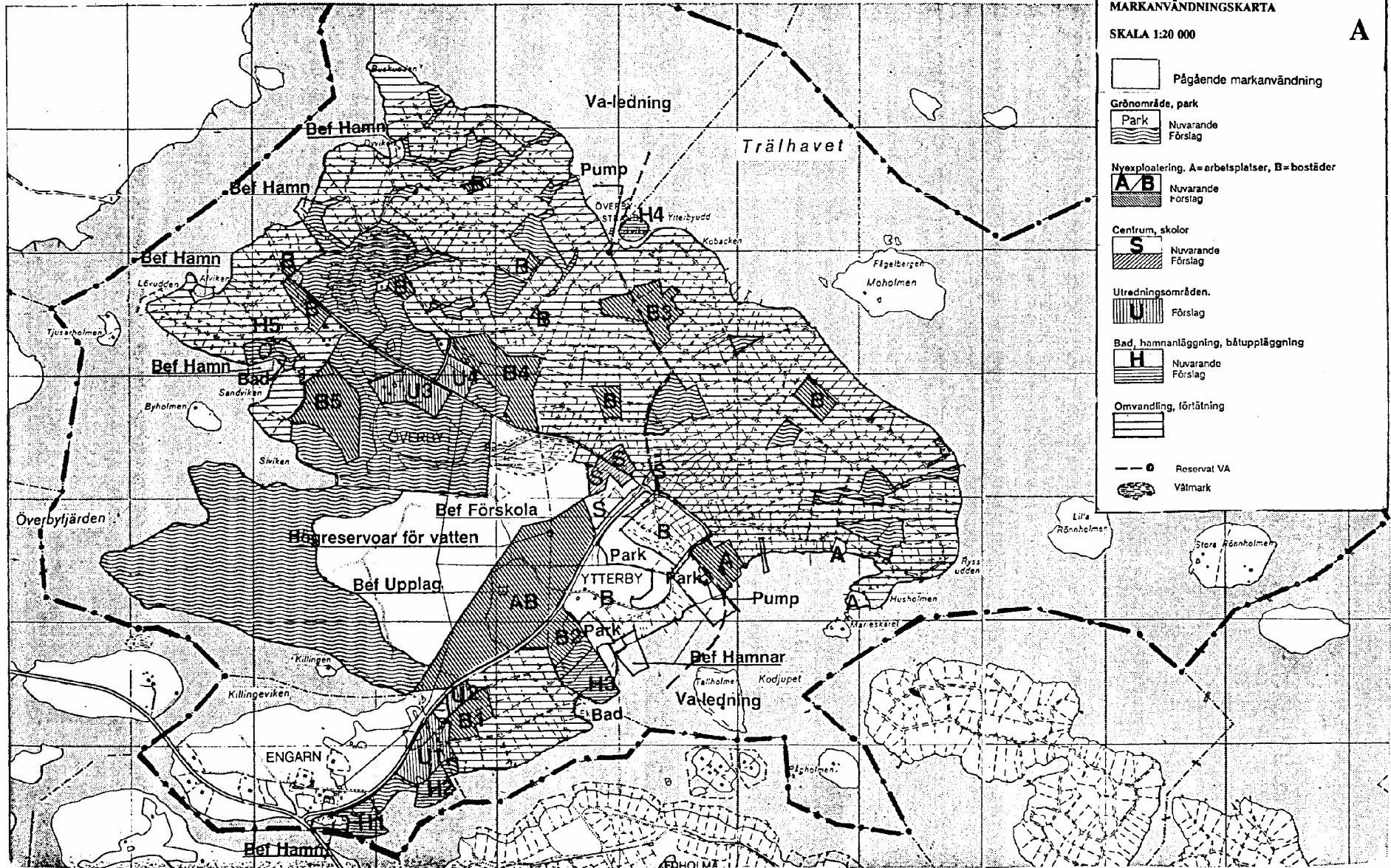
Centrum, skolor  
 Nuvarande  
 Förslag

Utredningsområden.  
 Förslag

Bad, hamnanläggning, båtpläggning  
 Nuvarande  
 Förslag

Omvandling, förtätning  
 Nuvarande  
 Förslag

Reservat VA  
 Vålmark



**B1 Storäng:** Marken ägs av kommunen. Utredningsförslag finns med utnyttjande för ett 15-tal lägenheter, ev som grupphusbebyggelse.

**B2 Löjvik:** På den kommunägda ängsmarken i anslutning till Resarövägen kan ett 30-tal småhus uppföras. Marken är redovisad för bostadsändamål i översiktsplanen.

**B3 Björkviken:** I Björkviken finns ett antal större obebyggda fastigheter, vilka bör utnyttjas för bostadsbebyggelse, med friliggande hus. Med tanke på områdets karaktär skall behovet av grönytor i den centrala delen beaktas i kommande detaljplanearbeten. Områdets är möjligt att ansluta till kommunalt vatten och avlopp i första etapputbyggnad av nätet.

**B4 Söder om Barrskogsvägen:** Området utgör ett komplement till befintligt bostadsområde och kan skapa en naturlig avgränsning av bebyggelseområdet mot Överbyvägen. Området kan rymma ca 15-20 friliggande hus.

**B5 Siviken:** I anslutning till Överby gård, för vilken detaljplaneutredning pågår för komplettering med ca 7 tomter, har ett förslag till bostadsområde på den högre belägna marken redovisats, som en fortsättning på bebyggelsen. Då stor

hänsyn till miljöanpassning bör tas kan max 20-30 friliggande hus tillkomma.

**B (övriga, icke numrerade):** Ytterligare ett antal mindre områden inom Överby och Ytterby redovisas på markanvändningskartan som lämpliga områden för kompletterande bostadsbebyggelse med friliggande hus. Områdena är så belägna att de utgör naturliga komplement och avgränsningar för befintlig bebyggelse.

## Utredningsområden

Område där den framtida markanvändningen bör studeras ytterligare eftersom en avvägning mellan olika intressen först måste ske.

**U1 Engarn:** Området finns angivet i översiktsplanen. Marken ägs av kommunen. Utredningsförslag finns som redovisar användning för arbetsplatser.

**U2 Storäng:** Marken ägs av kommunen. Utredningsförslag finns som redovisar dels användning för kontorsändamål för att avskärma planerat bostadsområde från Resarövägen, dels för bostadsområde.

**U3 Överbyvägen Syd:** Fastigheten Resarö gamla skola ägs av stiftelsen Tallbacken som i dag använder lokalerna för

administration, personalutbildning och viss fritidsaktivitet. Ett sportcentrum kan etableras på kommunens mark på Överby i anslutning till den befintliga bollplan som byggs ut till fullskalig plan. Här kan också uppföras en spårcentral för start av motionsspår samt på sikt en omklädningsbyggnad. Även komplettering med tennisbannor kan göras. Vintertid kan det finnas naturisbana och start för skidspår.

**U4 Överbyvägen Norr:** Området utgörs i dag av ängsmark. Planer har funnits på att använda området för bostäder och/eller bostadskompletteringar.

## Service

### *Centrum, skola*

**S:** I anslutning till befintlig butik och skola föreslås att ett område markeras för ytterligare servicefunktioner som t ex butik/kiosk och servicebostäder. För utbyggande av skolan till en 2-parallellig låg-, mellan- och högstadieskola har ytterligare tomtmark reserverats i anslutning till nuvarande skoltomt. Om ytterligare behov av mark för skola uppkommer bör mark inom området för bostäder/arbetsplatser på Killingen kunna ianspråkta även för detta ändamål. Ev



utbyggnad av barnomsorgen sker inom befintlig bebyggelse.

### ***Fritidsanläggningar***

Överbybadet bör utvidgas i nordvästlig riktning och möjlighet finns att utvidga strand, grönytor och parkering. Ett mindre friluftsbad kan anläggas i anslutning till nybebyggelsen på Löjvik.

Ett av motionsspåren på Killingen bör kompletteras med belysning och planeras bättre. Några andra lämpliga områden för motionsspår på Resarö finns inte.

I en framtid kan behovet av utbyggnad av ridanläggningen på Överby uppkomma. Hänsyn måste här tas till allergirisk och separata ridstigar bör finnas skilda från motionsspåren.

Markområde för kolonilotter bör reserveras på Engarn.

Lokaler för föreningsverksamhet och samlingslokal, liksom lokaler för fritidsgård blir aktuella under perioden. Behovet bör samordnas med befintlig verksamhet inom skola och barnomsorg eller till en utbyggnad av skolan.

### ***Båtplatser och uppläggningsplatser***

Med en växande befolkning på Resarö och med mindre tomter kommer behovet av båtplatser och uppläggningsplatser att öka, vilket är föremål för en särskild utredning enligt handlingsprogram för båtpolitiken. I dag finns endast ett fåtal gemensamma hamnanläggningar varför föreslås att befintliga hamnar vid Resarö ström om möjlig utvidgas samt att möjlighet att tillskapa ytterligare hamnar säkerställs.

**H1 Engarn:** Hamnanläggningen byggs ut bl a med tanke på de boende på Edholma.

**H2 Engarn:** I anslutning till utredningsområdet föreslås en hamnanläggning, vilken även kan utnyttjas av företag som har behov av sjöanknytning.

**H3 Löjvik:** Del av strandområdet kan utnyttjas som friluftsbad. Området bör ej byggas ut som hamn.

**H4 Björkviken:** Viss komplettering av bryggor för små båtar kan vara möjligt.

**H5 Sandviken:** Hamnen bör ej byggas ut med tanke på badet, men viss båtuppläggnings är möjlig i anslutning till parkeringsplatsen.

## Kommunikationer

### Vägnät

Standarden på befintligt vägnät styrs i dag av vägförrättning för gemensam vägförening på Resarö. Av beslutet framgår att vägarna skall vara minst 2,5 m breda, och i vissa fall 3 m, samt vara byggda för trafik med fordon med ett största axeltryck av 3 ton och i vissa fall 4,5 ton.

Vägnätet har indelats i olika klasser med behov av varierande grad av åtgärder. Målsättningen har varit att i det befintliga vägnätet tillskapa några vägar med högre standard (uppsamlingsvägar) medan resterande delar av vägnätet bibehålls i stort sett oförändrat.

För att begränsa ingreppen i befintlig bebyggelsemiljö har uppsamlingsvägarna gjorts så korta som möjligt. Viktigare målpunkter skall nås direkt från uppsamlingsväg.

Infartsvägen d v s Resarövägen, föreslås förbli oförändrad med 7,0 m bred vägbana. Gång- och cykeltrafiken föreslås dock flyttad till separata GC-vägar och lokala vägar parallellt med Resarövägen.

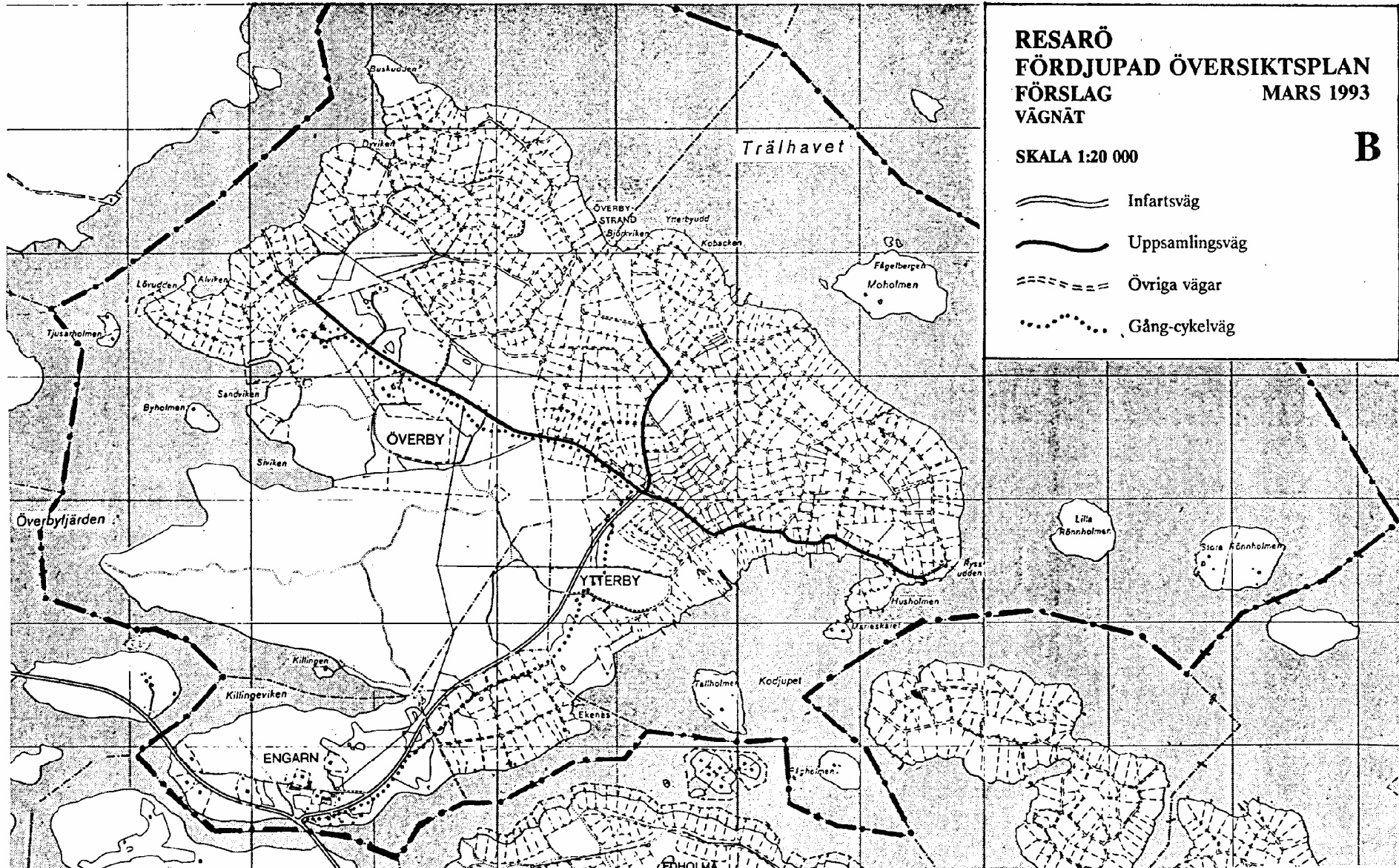
Uppsamlingsväg är vägar av uppsamlande karaktär. Vägen utföres med 5,5 m bred körbana och 1,5 m gångbana alternativt separat gång- och cykelbana samt sidoområde om 0,75 m på varje sida för dike, snöupplag m m. Denna typ av väg utföres på Överbyvägen, Ytterbystrandsvägen fram till Björkviksvägen samt del av Björkviksvägen och Ytterbyvägen fram till Ytterby brygga.

Lokalväg är övriga delar av vägsystemet. Dessa bedöms även fortsättningsvis ha så pass ringa trafik att nödvändig ombyggnad av vägarna kan ske inom ramen för befintligt vägområde. Vid ombyggnad av vägarna i samband med VA-arbeten bör en vägbredd på 4 m eftersträvas, varvid även tillåtet axeltryck höjs för att medge framkomlighet för servicefordon. På vissa sträckor krävs komplettering med mötesplatser och hörnavskärningar för att bli säkerställa framkomligheten för utryckningsfordon.

Vägarna förses med belysning. På de delar av vägnätet där belysning finns ses denna över och kompletteras vid behov.

Ovan redovisat förslag till vägnät framgår av karta B.

Ett gång- och cykelvägnät planeras längs med Överbyvägen via centrum till Engarn och sedan vidare längs väg 274 över Kullö. Förslagen sträckning framgår av karta B.

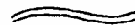

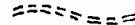



**RESARÖ  
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN  
FÖRSLAG  
VÄGNÄT**

MARS 1993

**B**

SKALA 1:20 000

-  Infartsväg
-  Uppsamlingsväg
-  Övriga vägar
-  Gång-cykelväg

## **Kollektivtrafik**

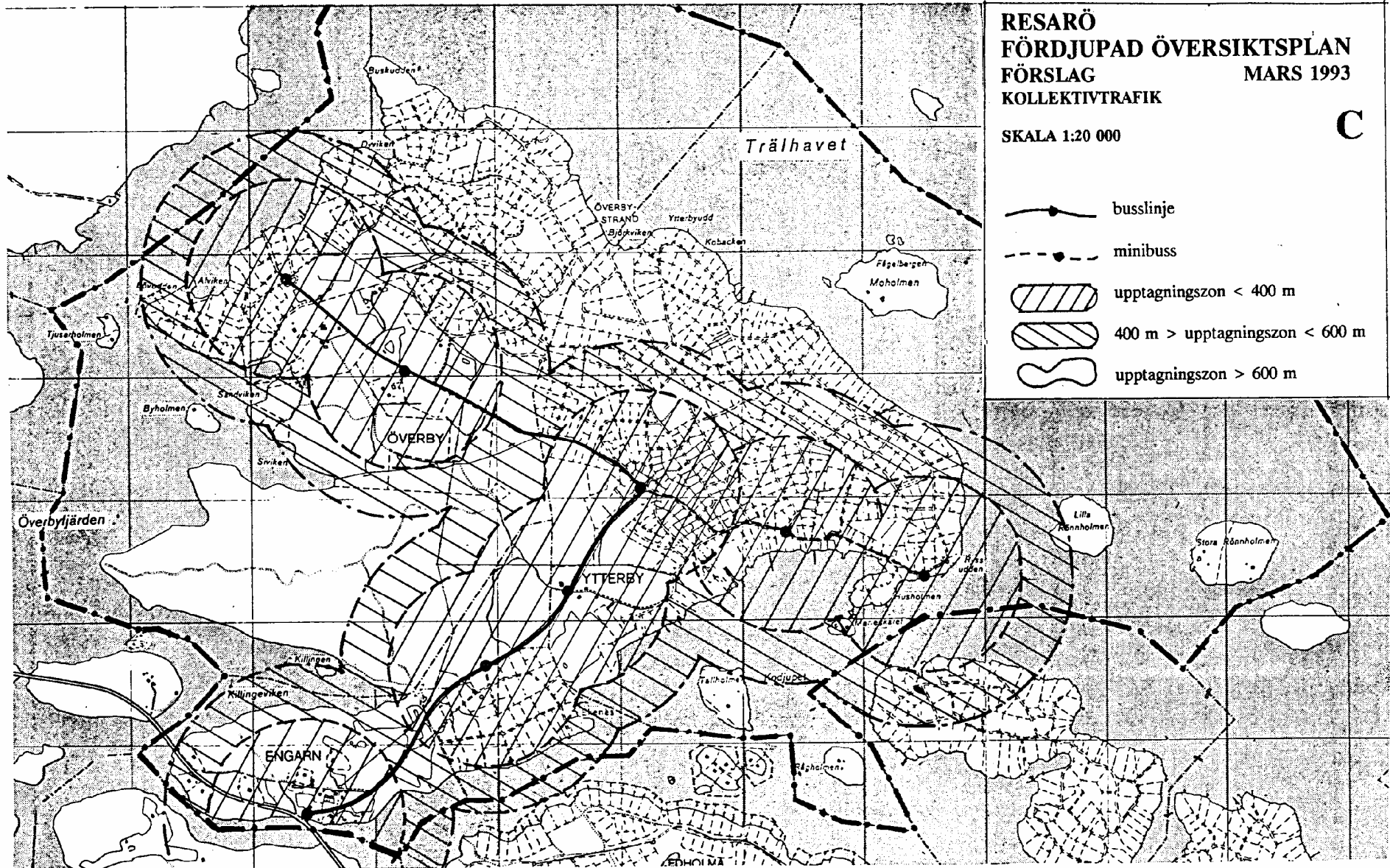
Förslaget till framtida busslinjesträckning på Resarö bygger på befintligt nät och innebär en sträckning från Engarn via Resarövägen till affären. Därefter föreslås en förlängning till befintlig vändzon vid Överbyvägen. En förlängning från centrum till Ytterby brygga kan vara möjlig om trafiken bedrivs med minibuss. Förslaget förutsätter vidare en utbyggnad av vändplanen vid Ytterby brygga.

Förslag till framtida linjesträckning framgår av karta C.

Förslaget ger god tillgänglighet till bussförbindelse för en mindre del av befolkningen samt acceptabel tillgänglighet för många. För vissa delar av Resarö får man emellertid även i framtiden räkna med låg standard på tillgänglighet till kollektivtrafik, varför utrymme för parkering vid infartsvägen bör reserveras.

### ***Reservat för kommunikationer***

Vägområde skall reserveras för att möjliggöra en utbyggnad av vägnät och kollektivtrafik enligt ovan. Reservat skall säkerställas i kommande detaljplaner.



## Teknisk försörjning

### *Vatten och avlopp*

När fördjupningen av översiktsplanen för Resarö antogs beslutades att den VA-strategi som togs fram inför arbetet med den kommuntäckande översiktsplanen ska gälla.

Vid antagandet beslutades även att olika alternativa sträckningar ska utredas för att se vilket som blir billigast och för att först kunna ansluta Överby och Isterberget där fastigheterna har problem med salt i brunnarna. Även möjligheterna att lägga ut en sjöledning och att behålla Blynäs reningsverk ska utredas.

Förslag till utbyggnad av VA-anläggningar för de delar av Resarö som förutsätts bli föremål för omvandling, förtätning och nyexploatering redovisas på karta D. I huvudsak omfattar detta områden som redan är bebyggda och dess närmaste omgivningar. Resarö har en starkt kuperad topografi vilket motiverar en indelning av ön i delområden anpassad till de naturliga ytvattendelargränserna. På kartan redovisas 8 delområden, inom vilka spillvattenavledning sker mot lokala pumpanläggningar för överföring till huvudledningssystem.

Anslutning av bebyggelse inom områden utanför de 8 delområdena får lösas i varje särskilt fall.

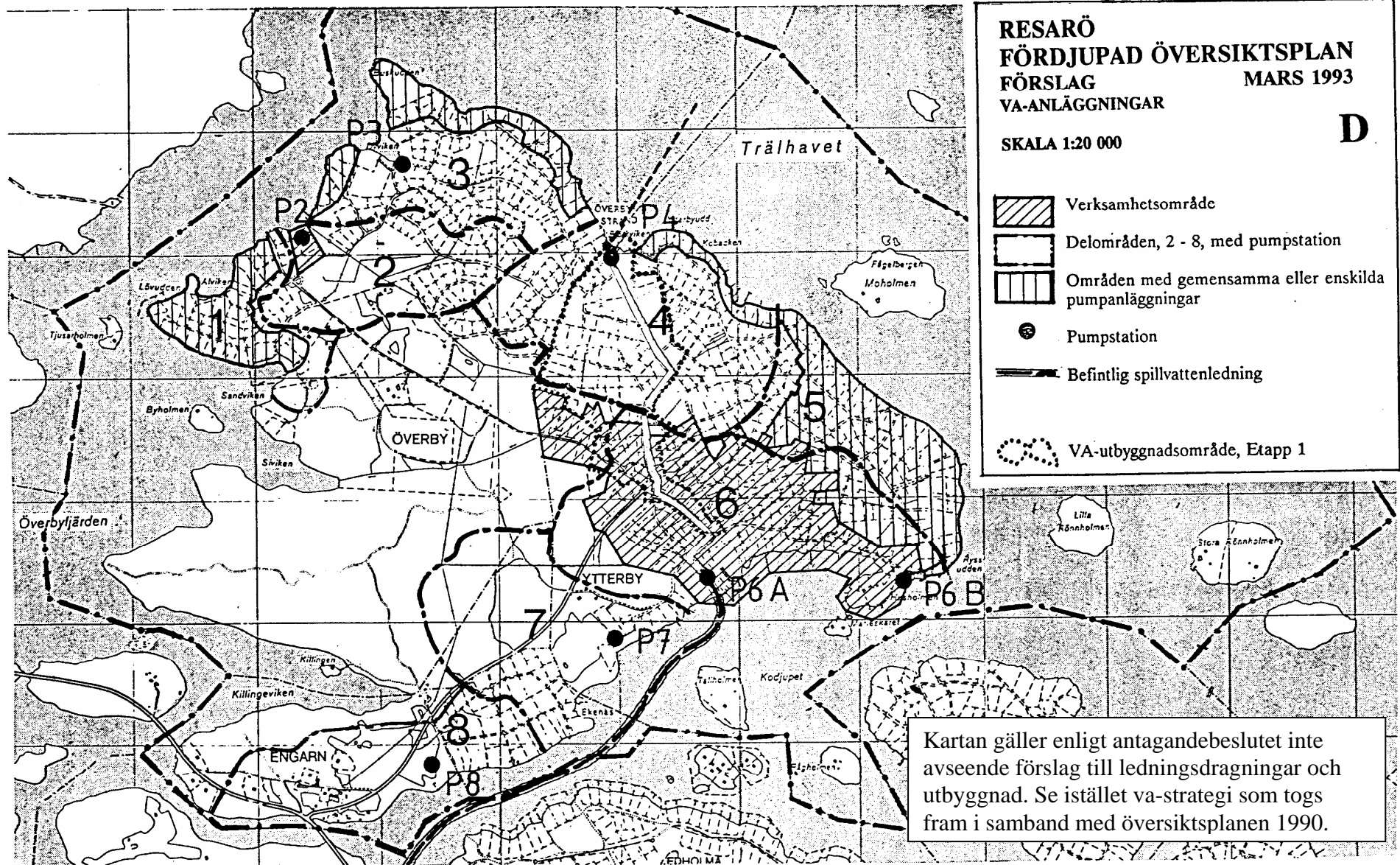
I randzoner närmast sjön är terrängen starkt sluttande och möjligheten att med självfallsledningar omhänderta spillvatten från fastigheterna närmast sjön är därmed mycket begränsad. Lokal enskild pumpning från dessa fastigheter förordas. Av kartan framgår skuggat de områden som ej med självfall kan anslutas till markerade ledningar. Förbindelsepunkter upprättas vid strandfastigheternas gatuangöringssida.

Inom område 1 (Lövudden) och del av område 5 (Isterberget) är de topografiska förhållandena sådana att ett tryckspillvattensystem av typ LPS eller motsvarande bedöms tekniskt och ekonomiskt fördelaktigt.

Avledning av dagvatten från gator och fastigheter föreslås ske i vägdiken samt lokalt omhändertas i så stor utsträckning som möjligt. Inom tätt exploaterade områden samt på gatusträckor med smala vägområden kommer dock sannolikt ett behov av dagvattenledningsnät att uppkomma. Omfattning och utformning av dagvattenavledning skall studeras i samband med detaljplanarbetet.

Vattenledningsnätet utförs i lämplig omfattning för rundmatning för att öka leveranssäkerheten samt för att undvika dålig vattenomsättning i delar av nätet. Den befintliga sammankopplingen med Österåkers ledningsnät i Nantes bör bibehållas som leveransreserv. Huvudledningen mellan Engarn och Ytterby ligger inom en högre tryckzon, vilket innebär att tryckreduceringsanläggning måste utföras på denna sträcka.

Högreservoar för distributions- och brandvattenreserv bör utföras när den totalt anslutna folkmängden inom kommunen uppgår till ca 10 000 pe. Reservoarens övre vattennivå anpassas till nuvarande trycknivå inom distributionsnätet d v s ca 65 meter över havet. Lämplig placering utgör höjdpunkt med marknivån ca 45 meter över havet väster om Resarövägen. Denna punkt ligger även nära befintlig huvudledning.



Problem finns med vissa enskilda anläggningar med såväl saltvatteninträngning i brunnar som infiltration av avloppsvatten. En kartläggning av förekomst av saltvatten i enskilda brunnar samt inventering av enskilda avlopp har utförts i delområde 4 (Björkviken). Av inventeringen framgår att 38% av de undersökta brunnarna har en salthalt överstigande 50 mg/l, vilket innebär att man skall vara försiktig med vattenuttaget. Redan med befintlig bebyggelse och trots att 36 fastigheter är anslutna till sommarvatten bedöms grundvattenuttaget vara för stort. Av de ca 130 fastigheter som vid inventeringen redovisade någon typ av avloppsanläggning hade endast 45 fastigheter en godtagbar standard på anläggningen.

Med de svårigheter som finns med näraliggande enskilda brunnar, saltvatten och många gånger olämplig mark för infiltration bedömer miljö- och hälsoskyddskontoret det omöjligt att fortsätta med enskilda lösningar för avlopp vid omvandling/förtätning inom delområde 4 och sannolikt även inom stora delar av övriga Resarö.

I vissa områden kan enskilda anläggningar även på sikt få finnas kvar om dessa

uppfyller de riktlinjer som anges under rubriken övergångsförhållanden.

### ***Reservat för VA***

För utbyggnad av vatten och avlopp på Resarö och för att säkra kommunens totala behov under planperioden har reservat angetts för en huvudledning för avlopp mellan Ytterby pumpstation vid Björkviken till Margretelunds reningsverk. Ett lämpligt läge för en högreservoar är en höjdpunkt på Killingeplatån ca 45 meter över havet som redovisas som reservat. Reservat för pumpstationer måste också finnas.





## Natur- och miljövård, hälsoskydd

### *Naturvård*

Inom den befintliga bebyggelsen finns ett antal grönområden insprängda. Flera är säkerställda som grönområde eller park i gällande detalj- och avstyckningsplaner samt utgör i vissa fall samfälligheter för närliggande bebyggelse. Behovet av grönområde ökar i takt med omvandling och förtätning av bebyggelsen varför dessa bör säkras i kommande detaljplaneläggning. Inom grönområden kan t ex lekplatser och bollplaner anläggas. Inom del av parkområdet mellan Bygårdsvägen och den nya bebyggelsen på Sundelinska bör en större lekplats kunna anläggas.

Viss del av grönområdena på Överby utgörs av jordbruksmark som bör kunna hållas öppna t ex genom bete.

Inom den så kallade Killingeplatån bör markområdet från strandkanten upp till 300 m från stranden skyddas mot framtida bostadsbebyggelse. Den slutgiltiga gränsdragningen skall terränganpassas. Strandområdet redovisas som grönområde.

Det är ur naturvårdssynpunkt viktigt att bevara de få återstående våtmarkerna i Mellansverige. På Resarö finns det så

kallade Överbykärret och Alkärret, båda i anslutning till Överbyvägen. De har båda bedömts ha högt landskapsekologiskt värde och är en viktig tillflykt för faunan.

Alkärrets flora bör kartläggas. Störningar av Alkärret t ex via markavvattning bör ej företas utan kärret skall bibehålla sin nuvarande karaktär.

Överbykärret håller på att förstöras eftersom igenväxning till ett ogenomträngligt sälgekärr pågår. Detta bör i stället återskapas till de förhållanden som rådde före täckdikningen med en öppen vattenspegel.

Någon bebyggelse bör ej tillkomma på Västra Rönholmen på grund av de höga naturvärdena på ön.

### *Hälsoskydd*

Utförd markradonundersökning redovisar områden med hög -, normal- och lågradonrisk. Marken på Resarö utgörs huvudsakligen av låg- och normalriskmark. Omfattningen framgår av karta 8.

## Kulturmiljövård

Inom områden med speciellt skyddsvärd kulturmiljö bör en anpassning ske vid ny-, om- och tillbyggnader som innebär att husen anpassas till form och material till den befintliga bebyggelsen. Inom dessa områden blir möjligheten till fastighetsbildning avhängig av effekten för helhetsmiljön snarare än en viss minimistorlek för tomterna och får bedömas från fall till fall.

Inom Resarö är det inte endast den byggda miljön som har betydande kulturvärden utan även stora delar av odlingslandskapet har omistliga kvalitéer för helhetsupplevelsen av Resarö. I kommunens översiktsplan har särskilt hänsynstagande till landskapet vid Engarn markerats. Även landskapet runt Överby gård har likvärdiga kvalitéer och bör bevaras som exempel på den för Roslagsnaturen typiska växlingen mellan brukad mark och natur.

Ställningstagande mellan olika intressen för utnyttjande av marken och miljöaspekterna görs vid detaljplaneläggning och bygglovgivning.

Miljöaspekterna utvecklas närmare i bilagt förslag till miljöprogram.



## Genomförande frågor

### Planeringsförutsättningar

I den gällande översiktsplanen har vissa riktlinjer redovisats för genomförande frågor. Av dessa framgår att i princip all tillkommande sammanhållen bebyggelse på Resarö skall förgås av detaljplan. VA-verksamhetsområdet utvidgas successivt efter antagna detaljplaner för att på sikt omfatta i stort sett all bebyggelse på Resarö.

De äldre avstyckningsplanerna behöver kompletteras med bebyggelse reglerande bestämmelser eller ersättas med nya detaljplaner.

För enskilda anläggningar träffas avtal om avskrivningstid med tanke på anslutning till det kommunala VA-nätet då alla fastigheter inom verksamhetsområdet för vatten- och avlopp skall anslutas.

Väghållningsansvaret som i dag vilar på Resarö vägförening överförs till kommunen i samband med genomförandet av detaljplaneläggningen.

### Finansiering

Finansieringen sker genom uttag av planavgift enligt PBL, som tas ut vid bygglov, anslutningsavgifter för VA enligt VA-lagen samt gatukostnadsersättning enligt PBL då kommunfullmäktige genom § 90/1990-11-26 beslöt:

**att** anta principbeslut rörande gatukostnadsuttag, innebärande att kostnader för gata eller annan allmän plats, vars anläggande påbörjats eller beslutats efter 1990-12-31 skall uttas med stöd av bestämmelserna i PBL, plan- och bygglagen, och

**att** uppdra åt tekniska utskottet att handlägga gatukostnadsärenden samt **att** tekniska utskottet skall underställa arbetsutskottet de principiella grunderna för avgiftsuttag i varje enskilt fall för godkännande

#### *Principer för uttag av gatukostnader på Resarö*

Enligt 6 kap plan- och bygglagen har kommunen möjlighet att av fastighetsägare ta ut fulla kostnaden för anläggande och

förbättring av gator, parker och andra allmänna platser inom detaljplanelagt område, där kommunen i egenskap av huvudman skall anlägga nya eller förbättra befintliga anläggningar. Detsamma gäller kostnader för markförvärv och intrång för dessa ändamål samt förrättnings- och administrationskostnader. Allt dock under förutsättning att anläggningarna tillgodoser områdets behov och fastigheterna har nytta av desamma.

Huvudregeln i plan- och bygglagen är att gatukostnaderna fördelas områdesvis mellan ersättningsskyldiga fastighetsägare. Fördelningsområdet utgörs av detaljplaneområdet som helhet eller del av detta. Vidare anges i PBL att kostnaderna skall fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund.

**Fördelningsområden:** Hela omvandlings- och förtättningsområdet på Resarö utgör underlag för gatukostnadsuttag uppdelat i ett antal detaljplaneområden.

**Kostnadsfördelning:** Befintliga vägar i området har så låg standard att det bedöms bli orättvist om de fastigheter, som i dag

kan nås med bil, skulle belastas med en lägre anläggningskostnad, innebärande att övriga fastigheter skulle få tåla motsvarande kostnadshöjning.

Utbyggnaden av lokalvägarna i området är att beteckna som nyanläggning och inte standardförbättring av befintliga vägar. Kostnader för utbyggnad av uppsamlingsvägar fördelas proportionellt på de olika detaljplaneområdena.

Inom respektive detaljplaneområde upprättas en fördelningsnyckel mellan fastigheterna med utgångspunkt från bl a bebyggelseyp, tomtstorlek och byggrätt.

**Kostnadsunderlag:** För att kunna ta ställning till respektive detaljplans ekonomiska konsekvenser för den enskilde fastighetsägaren görs gatukostnadsuttaget på en beräknad kostnad vars underlag utgörs av profilritningar, typsektioner och kostnader för markinlösen. I övrigt kan anläggningslagen komma att utnyttjas liksom lagen om exploateringssamverkan.

Kostnaderna för utbyggnad av vägnät och VA-anläggningar är svåra att ange, då de är mycket beroende av den förtättningsgrad som man vill acceptera på Resarö.

En översiktlig bedömning av kostnaderna för vägnät och VA-anläggningar redovisas i PM ang vägutbyggnad vid förtätning/omvandling och VA-utredning i anslutning till fördjupad översiktsplan. Dessutom har en studie av delområde 4 gjorts vad beträffar kostnader för utbyggnad av vägar och VA.

### **Tidplan och etapputbyggnad**

Genomförandet av i programmet föreslagen omvandling och förtätning och utbyggnad av tekniska anläggningar kräver att en tidplan med etappindelningar upprättas för kommande detaljplanering.

När fördjupningen av översiktsplanen för Resarö antogs beslutades att den VA-strategi som togs fram inför arbetet med den kommuntäckande översiktsplanen ska gälla och att olika alternativa sträckningar ska utredas, se vidare under rubriken Teknisk försörjning.

Parallellt med utbyggnad av VA-nätet måste de vägar som berörs av utbyggnaden byggas om och uppsamlingsvägar byggas ut, vilket påverkar val av utbyggnadsordning för områdena.

På Resarö finns ett stort antal enskilda VA-anläggningar med skiftande kvalitet och därmed uttalade önskemål om ett utbyggt ledningsnät för att ersätta dessa. Detta måste också vägas in vid val av utbyggnadsordning tillsammans med anläggningsekonomiska villkor.

Arbetet med överföringsledning till Margretelunds reningsverk har redan startat med förprojektering och vattendom för ledningen.

### **Markägoförhållanden**

Maken inom omvandlings- och förtättningsområdena på Resarö har huvudsakligen enskilda ägare. Genomförandefrågor med tidplan och utbyggnadsetapper blir därför i hög grad beroende av fastighetsägarnas intresse av förändringar och utökad teknisk standard. Emellertid måste en viss nivå på utbyggnad garanteras om VA-utbyggnad överhuvudtaget skall genomföras.

## Övergångsförhållanden

Då utbyggnad av VA-systemet kommer att pågå under en längre tid måste övergångsregler för befintlig, och viss enstaka tillkommande, bebyggelse finnas.

I den gällande översiktsplanen har riktlinjer för olika områden angetts beträffande enskilda VA-anläggningar. Riktlinjerna har kompletterats.

För Resarö gäller:

**att** enskilda anläggningar medges undantagsvis endast efter områdesvisa undersökningar av vatten- och avloppsanläggningarnas miljökonsekvenser.

**att** tillstånd till slutna tank endast kan beviljas om vattenbalansundersökning eller

miljökonsekvensbeskrivning visar positivt resultat.

Markbädd kan tillåtas. Reningsverk medges och då helst som gemensamhetsanläggning. Som villkor för tillstånd till markbädd och reningsverk gäller att vattenbalansundersökning eller miljökonsekvensbeskrivning visar positivt resultat och att mottagande recipient tål närsalttillskottet.

**att** tidplan och prioriteringar för anslutning till kommunalt verksamhetsområde upprättas och enskilda anläggningars avskrivningstid anpassas till denna.

För närvarande upprättas avtal med 10 års avskrivningstid.

I övrigt gäller översiktsplanens rekommendationer i fråga om

fastighetsbildning, planläggning och lovprövning i kapitel 2.

På vissa tomter kommer det att vara omöjligt att anordna enskilt avlopp. Miljö- och hälsoskyddsnämnden kan vägra tillstånd för enskild avloppsanläggning om det framgår av utförd miljökonsekvensbeskrivning att anläggningen kan orsaka sanitär olägenhet. Exempel på sådan olägenhet är förorening av grundvatten (brunnar) eller saltvatteninträngning i egen eller närliggande brunnar på grund av att ny vattentäkt (brunn) upptas eller att vattenuttaget ur befintlig brunn ökar. Om detta ej räcker får i nödfall områdesbestämmelser tillgripas för att förhindra olämpliga enskilda lösningar.

## Förteckning över tidigare gjorda utredningar m m

Överbykärret på Resarö, Hallberg	1972
Underlag för naturvårdsplan, geologi, djurliv och vegetation, Vaxholms kommun	1982
Energiplan	86.06
Teknisk utredning, trafikutredning, Scandiaconsult	86.10
Detaljhandeln i Vaxholm, ett planeringsunderlag, CK	89.04
Analys av skolans lokalbehov, Skolkontoret	91.06
Miljökonsekvenser av olika tomtstorlekar, Åkerblads Arkitektkontor AB	91.08
Program för fördjupad översiktsplan, Resarö	91.09
Förteckning över befintligt underlagsmaterial, Ekonomi- och planeringskontoret	91.09
Remissvar på programförslag till fördjupad översiktsplan för Resarö, Resarö plan- och samarbetsgrupp	91.11
Handlingsprogram för båtsport, Kommunstyrelsekontoret	92.04
PM angående analys av möjligt antal tomter och befolkning, Ekonomi och planeringskontoret samt Stadsarkitektkontoret	92.05
Bostadsförsörjningsprogram 1992-96 Ekonomi och planeringskontoret	92.06
Resarö, kulturhistoriska miljöer, Läns musei byrå	92.06
Rapport avseende busslinjenätsutformning, Kommunstyrelsekontoret	92.07
Markradonutredning, Terraplan	92.07
PM ang vägutbyggnad vid förtätning/omvandling, MarkTema	rev 92.08
VA-utredning i anslutning till fördjupad översiktsplan	rev 92.08
Inventering av enskilda avloppsanläggningar samt redovisning av förekomst av saltvatten i enskilda brunnar inom delområde 4 (Björkviken), Miljö- och hälsoskyddskontoret	92.08

LÄNSSTYRELSEN I  
STOCKHOLMS LÄNPlanenheten  
Tomas Brolin

GRANSKNINGSYTTRANDE

Datum  
1993-05-27Beteckning  
2011-93-9299

1(2)

LÄNSSTYRELSEN I  
STOCKHOLMS LÄNPlanenheten  
Tomas Brolin

GRANSKNINGSYTTRANDE

Datum  
1993-05-27Beteckning  
2011-93-9299

2(2)

91.08 212

93-06-0-2

Vaxholms kommun  
Kommunkontoret  
185 83 VAXHOLM

Förslag till översiktsplan för Vaxholms kommun, delen

**Resarö**

Vaxholm kommun har överlämnat ett förslag till översiktsplan för Resarö i samband med utställning enligt 4 kap 6 § plan- och bygglagen, PBL. Förslaget är daterat i mars 1993.

Vid utställningen begränsas granskningen till förhållanden som senare i samband med bl.a. detaljplaneläggning kan komma att prövas av Länsstyrelsen enligt 12 kap 1 § PBL, d.v.s om förslaget inte tillgodoser riksintressen, om frågor som angår två eller flera kommuner inte samordnats på lämpligt sätt samt om bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till hälsa eller till behovet av skydd mot olycks-händelser.

Granskningsyttrandet ska i enlighet med bestämmelserna i 4 kap 2 § PBL fogas till planen.

**Väg 274**

Riksintresse, trafiksäkerhet

Korsningen mellan Resarövägens och väg 274 behöver byggas om i samband med fortsatt utbyggnad på Resarö. Med en ökande exploatering på Resarö är den nuvarande korsningen inte godtagbar från trafiksäkerhetssynpunkt. Kommunen menar att korsningen redan med dagens trafikmängder utgör ett stort problem, och att en ombyggnad behövs oavsett tillkommande bebyggelse på Resarö.

Vägverket framför att det finns många vägskäl i länet där trafiksäkerheten är dålig och som behöver byggas om. I investeringsplanerna finns inga medel att ta till vid kommunala exploateringar. För att kunna garantera trafiksäkerheten och framkomligheten i korsningen anser Vägverket därför att ombyggnaden bör bekostas av exploateringen.

Fortsatt detaljplanering på Resarö innebär att trafik-säkerheten försämras i vägkorsningen. I samband med kommande detaljplaner bör det därför vara klarlagt hur och när en ombyggnad av korsningen kan ske.

**Strandskydd**

De strandskyddsområden som idag är allemansrättsligt tillgängliga bör inte ianspråkta för ny bebyggelse.

På några ställen föreslås nybebyggelse inom strandskyddsområde. Länsstyrelsen anser att utgångspunkt ska tas i att strandskyddet ska behållas i de delar strandområdet är allemansrättsligt tillgängligt och att tillkommande bebyggelse bör planeras utanför strandskyddsområde.

**Telekommunikationer**

Riksintresse

I den fortsatta planeringen bör hänsyn tas till de riksintressen för telekommunikationer som finns inom Resarö.

Inom Resarö är Televerkets telefonstation och den optiska fiberanläggning som finns mellan Österskär via Resarö till Vaxholm av riksintresse enligt Televerket. Inget av dessa objekt berörs av de föreslagna utbyggnadsområdena, men däremot av den omvandling/förtätning som anges för övriga delar av bebyggelsen inom Resarö. Länsstyrelsen anser att hänsyn bör tas till telefonstationen och den optiska fiberanläggningen i det fortsatta planarbetet.

Lena Leander  
bitr länsarkitekt

Tomas Brolin

Kopia till

Vägverket  
Televerket  
Regionplane- och Trafikkontoret  
länsöverdirektören  
Ea  
LL  
CA  
TB  
MJ

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Postgirokonto
Box 22067 104 22 STOCKHOLM	Hantverkargatan 29	08 - 785 40 00 (växel) 08 - 785 51 60 (direkt)	08 - 785 40 01 (reception) 08 - 651 28 75 (direkt)	3 51 72 - 6