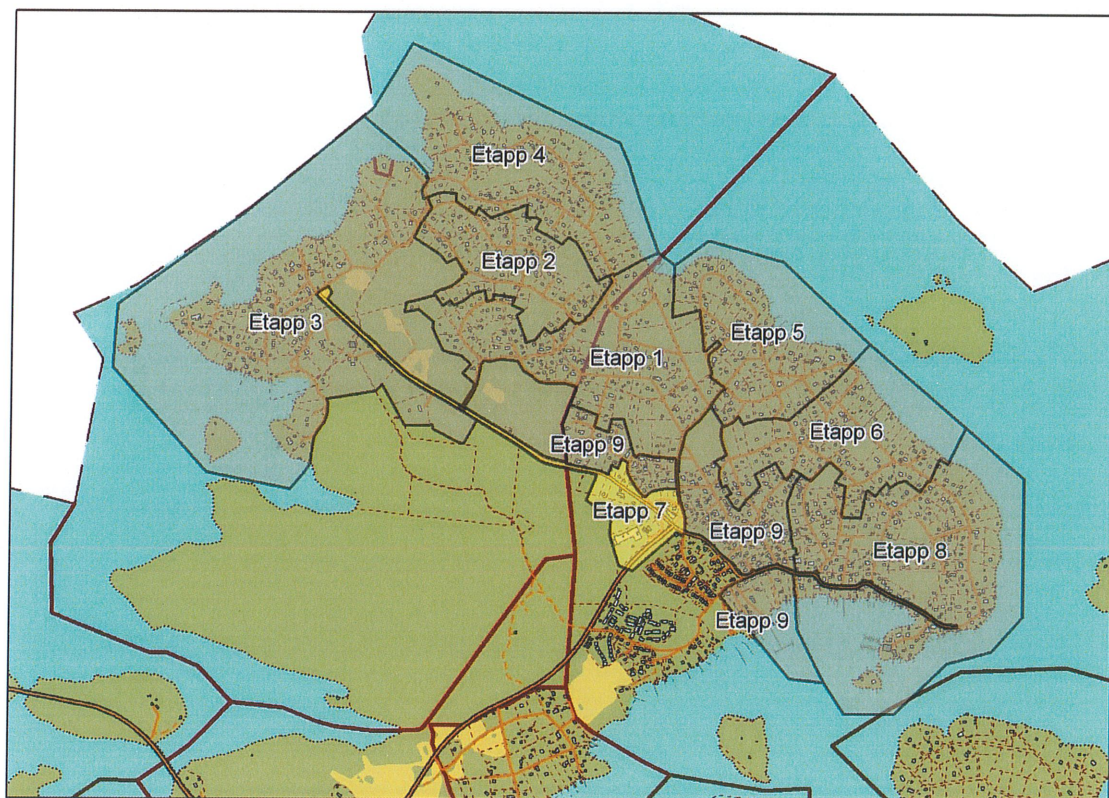


Detaljplan för Ytterby 4:686 m.fl.
Resarö mitt och Överbyvägen,
Vaxholms stad, Stockholms län
Dp 382

godkänd av KS 2020-10-29
antagen av KF 2020-11-16
laga kraft 2021-04-06

PLANBESKRIVNING



Karta från program för norra Resarö. Planområdet för ettapp 7 är justerat efter programsamrådet.

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- Plankarta med bestämmelser

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att underlätta för permanentboende med bibehållen bebyggelsekaraktär och att reglera byggrätter samt ge möjlighet till ny bostadsbebyggelse. Planens syfte är även att området i framtiden ska kunna användas för skola, handel, service och liknande verksamheter genom att skapa förutsättningar för bebyggelse för olika lokala samhällsfunktioner i området.

Den nya bebyggelsens gestaltning ska upplevas som småskalig och på så sätt knyta an till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön på norra Resarö. Samtidigt kräver bebyggelse för skola, service och handel större ytor för att vara flexibla och funktionella. Småskalighet kan uppnås genom att visuellt bryta ner större byggnader i mindre volymer som separata, vinklade volymer eller förskjutna i djup- och sidled. Målsättningen är att skapa ett småskaligt och varierat intryck genom bebyggelsens utformning, materialval och färgsättning med inspiration från Vaxholms skärgårdsbebyggelse.

Kapellet är ett kyrkligt kulturminne och en byggnad som ger området karaktär. Med hänsyn till kapellet ska de mest centrala byggnaderna, utformas med en nockhöjd om 8 m respektive högst 9,5 meter och med träfasader samt med en färgsättning och kulörer som harmonierar med kapellet. Slamfärg bör väljas för träfasader.

Ny bebyggelse i övrigt ska anpassas till omgivningen vad gäller färgsättning och material i denna del av norra Resarö. Målsättningen med detta är att bibehålla den ursprungliga bebyggelsekaraktären och känslan av skärgårdsö.

Planen medger viss tillbyggnad till befintlig livsmedelsbutik och en större yta för parkering till butiken. Gestaltningen av butiken ska ges en karaktär som upplevs som lanthandel genom utformning, materialval och färgsättning. Nockhöjden för butiken ska vara högst 8,0 meter. Skyltningen bör vara sparsam.

Pågående skol- och förskoleverksamhet bekräftas och utökas även igenom förhållande till gällande detaljplaner. Nordväst om Resarö skola föreslås nya bostäder och möjlighet till skol- och förskoleverksamhet. I planen föreslås bostäder, vård-, skol- och centrumverksamhet på fastigheten Ytterby 4:173 som tidigare använts för entreprenadverksamhet. I planen föreslås även bostäder, vård-, skol- och centrumverksamhet på fastigheter utmed Överbyvägen. På fastigheter vid Lillvägen norr om Överbyvägen föreslås bostäder, vård- och centrumverksamhet.

Vid Resarövägens korsning med Överbyvägen och Ytterbyvägen föreslås en cirkulationsplats och Ytterbyvägens södra del föreslås justeras i läge för att möta denna. Utmed Överbyvägen föreslås en gång- och cykelväg på den norra sidan som ansluter mot befintlig gång- och cykelväg längs Överbyvägen och Resarövägen. Befintliga parkeringsytor norr om kapellet och vid Resarövägen föreslås utökas för att möjliggöra ytterligare parkering.

Detaljplanen reglerar byggrätter, fastighetsindelning samt utformning av byggnader.

För detta detaljplaneområde föreslås kommunalt huvudmannaskap eftersom det omfattar större allmänna vägar, där kommunen eller staten idag är huvudman och väghållare.

MILJÖBEDÖMNING/ MKB

Inför att förslag till detaljplan upprättas ska en bedömning göras om planen kommer att medföra betydande miljöpåverkan (EG-direktiv

2001/42, införlivad i svensk lag 2005-07-01). Behovsbedömningen har gjorts utifrån bedömningskriterierna i Bilaga 4 till förordningen om MKB 1998:905.

Planförslaget innebär en förtätning av befintliga kvarter med bostäder och komplettering av befintliga verksamheter. Marken är i huvudsak tidigare ianspråktagen och ligger i anslutning till befintlig busshållplats vilket ger goda förutsättningar för kollektivtrafikförsörjning. Planen ger också möjlighet att bygga ut gång- och cykelväg utmed Överbyvägen, vilket förbättrar trafiksäkerheten i området betydligt.

Stadsbyggnadsförvaltningen i Vaxholms stad gör bedömningen att en miljöbedömning och upprättande av miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte behövs för planen. Orsakerna är att planen inte medför någon ändrad markanvändning till skillnad från situationen idag. Planen ger möjlighet till styrning av bebyggelse och fastighetsbildning och möjliggör komplettering med bostäder i småhus såsom till exempel radhus eller mindre flerbostadsvillor som idag inte finns i området. Länsstyrelsen har meddelat vid plansamrådet att Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte torde innebära betydande miljöpåverkan.

PLANDATA

Läge

Planområdet, som ligger centralt på norra Resarö, är den sjunde etappen i planläggningen av norra Resarö (se översiktskartan på sid 1). Planområdet omfattar Överbyvägen i nordväst, området vid Resarö skola i väster, Resarövägen och området närmast Resarövägen i öster samt området vid livsmedelsbutiken och Lillvägen i norr. 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.

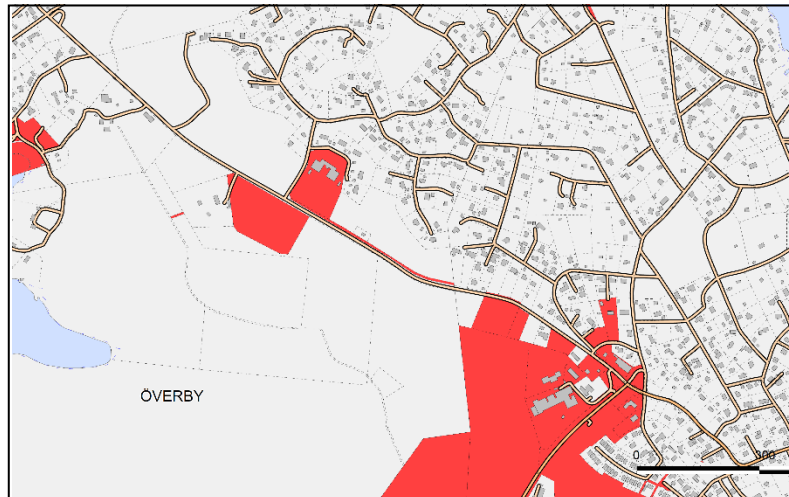
Areal

Planområdets areal är ca 13,0 ha.

Markägoförhållanden

Vaxholms kommun äger större delen av marken inom planområdet, som innefattar skolfastigheterna (Ytterby 4:289, 4:686 och 4:176), fastigheterna med livsmedelsbutik (Ytterby 4:597 och 4:598), parkeringen öster om kapellet, marken med dagens bussvändslinga vid butikstomten (Ytterby 4:483) samt Resarövägen och marken öster därom. Kommunen äger även fastigheterna Ytterby 4:181 och 4:767 vid Lillvägen, del av marken för GC-vägen utmed Överbyvägen samt Ytterby 4:172 och 4:174. Kommunen äger även Ytterby 4:594 och 4:601 som till mindre delar ingår i planområdet söder om Överbyvägen samt del av marken för Överbyvägen, Resarövägen och Ytterbyvägen.

Vaxholms församling äger fastigheten med kapellet, Ytterby 4:175. Övrig mark är i privat ägo.



Kommunens markinnnehav

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Ny översiktsplan har antagits av kommunfullmäktige i december 2013. I denna anges för Resarö mitt bl a att området ska detaljplanläggas i syfte att underlätta för permanentboende med bibehållen bebyggelsekarakaktär, ny GC-väg längs Överbyvägen, förbättrad trafikmiljö och reglering av byggrätter samt möjlighet till ny bebyggelse väster om Resarö skola. Området kring Resarö mitt anges som strategiskt bra läge för utveckling av samhällsservice och verksamheter för boende på Resarö. *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 tomtstorlek mindre än 1500 kvm 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. För området i Resarö mitt anges bl a att i anslutning till befintlig butik och skola föreslås ett område för ytterligare servicefunktioner.

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 antagen år 2013-12-16 och den fördjupade översiktsplanen för Resarö antagen 1993-09-27.

Utifrån framförda synpunkter om huvudmannaskapet har kommunstyrelsens planerings- och arbetsutskott (APU) beslutat förorda att huvudmannaskapet för vägarna ska vara enskilt, §54/2004-03-17. Då vägarna inom denna etapp utgörs av vägar som redan har kommunalt eller statligt huvudmannaskap föreslås detta kvarstå.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Detaljplaner

Delar av planområdet omfattas av detaljplan 284, fastställd 1980-04-08. Mindre delar av planområdet omfattas av detaljplan 231, fastställd 1971-11-29; detaljplan 322 lagakraftvunnen 1991-07-08; samt detaljplan 379, lagakraftvunnen 2007-03-08. Detaljplanen för Resarö mitt ersätter de delar av ovannämnda detaljplaner som ingår i planområdet. Avstyckningsplanen 321 fastställd 1933-01-28 upphävs även inom planområdet. Delar av planområdet är inte tidigare planlagt.

Planområdet gränsar till detaljplan 358, lagakraftvunnen 2008-03-27; detaljplan 359, lagakraftvunnen 1999-07-01; och detaljplan 376, lagakraftvunnen 2007-02-21.

Program

APU beslöt §320/2001-12-03 att planeringen för Resarö skulle påbörjas. Ett förslag till program för Norra Resarö arbetades fram och samråd skedde om detta under år 2002. APU godkände programsamrådsredogörelsen §47/2003-03-26.

Programmets riktlinjer är inarbetade i detaljplaneförslaget.

Som underlag i beslut kring programmet för norra Resarö beslutade arbets- och planeringsutskottet att en studie skulle göras för att förtydliga och utveckla programmets beskrivning av områdets karaktärsdrag för att ge en enhetlig syn på bebyggelsen. ”Studier av bebyggelsekaraktären inom norra Resarö” togs fram 2003-06-05 som underlag för detaljplaneringen av området och för att användas vid bygglovgivning. Studien redovisar riktlinjer för sex olika delområden. Av dessa delområden ingår de bebyggda delarna av planområdet för Resarö mitt i ”Samhället”. För ”Samhället” anges att friare utformning är möjlig men att byggnader ska ansluta i material och färgsättning till de äldre delarna på Resarö. Riktlinjerna har inarbetats i detaljplanen.

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 detaljpaneläggning. Under år 2003 gjordes en aktualisering av klassificeringen av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

Konsekvenser av förslaget

Planområdet för Resarö mitt är redan idag ianspråktaget för bebyggelse och viss förtätning kommer att ske, dels genom avstyckning och dels genom byggnation på kommunens mark.

Längs Överbyvägen anläggs en separat gång- och cykelbana utmed den norra sidan. Dessutom omdanas Resarövägen och dess möte med Överbyvägen/Ytterbyvägen där en cirkulationsplats anläggs. Åtgärderna kommer att öka trafiksäkerheten i området vilket har efterfrågats.

Föreslagen bebyggelse i anslutning till Resarö våtmark planeras utanför träsket i första hand på fast mark och bedöms därför inte påverka våtmarken negativt. Det är av stor vikt att dagvattnet så långt möjligt omhändertas inom respektive fastighet för att inte påverka vattennivåerna i Resarö våtmark.

Förenlighet med miljöbalken

Förslaget till detaljplan är förenligt med bestämmelserna i miljöbalkens tredje kapitel avseende lämplig användning av mark- och vattenresurser. Några riksintressen enligt fjärde kapitlet miljöbalken avseende natur- och kulturvärden i kustnära områden berörs ej.

Miljökvalitetsnormer

Vid planering ska kommunen och myndigheter säkerställa vissa miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap. Miljökvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt som behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön.

För närvarande finns miljökvalitetsnormer för *utomhusluft* bl a för kväveoxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, ozon samt partiklar i utomhusluft. Biltrafiken är den största källan till luftföroreningar.

Enligt Stockholms- och Uppsala läns Luftvårdsförbund är luftkvaliteten i Vaxholm god och inga normer överskrids. Kommunen har få utsläppskällor och förhållandevis begränsad trafik inte minst på lokala gator i stadskärnan.

Föreslagen bebyggelse har ingen påverkan på gällande luftkvalitetsnormer. Bebyggelsen är placerad i kollektivtrafiknära läge vilket minskar behovet av att använda egen bil. När Resarö omvandlas till åretruntbebyggelse med ett begränsat tillskott av nya fastigheter kommer trafikarbetet att förändras. Detta bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids för Resarö i sin helhet. Föreslagna åtgärder i detaljplanen förmodas öka kollektivtrafikresandet vilket befrämjar luftkvaliteten:

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 trafikanterna. Detta kan bidra till en ökad kollektivtrafikanvändning till exempel genom att föräldrar inte behöver skjutsa sina barn till skola och fritidssysselsättningar. Inom området föreslås utökade områden för parkering samt cykelparkering vilket också förbättrar förutsättningarna för kollektivtrafikresenärerna.

Planförslaget strävar efter en trafiksäker miljö, vilket kan bidra till ett minskat bilanvändande. Planen innebär att pågående markanvändning bekräftas. Ytterligare bostäder tillkommer i direkt anslutning till befintlig bebyggelse.

Vattenmyndigheten har den 16 dec 2016 beslutat om miljökvalitetsnormer enligt 5 kap 1 § miljöbalken och 4 kap 8 § förordningen (2004:660) om förvaltning av *kvaliteten på vattenmiljön*.

Idag rinner majoriteten av dagvattnet inom planområdet via dikessystem till Resarö våtmark eller Överby våtmark och sedan vidare ut i

Överbyfjärden eller till Kodjupet. Överbyfjärdens och Kodjupets ekologiska status har klassats som måttlig.

Miljökvalitetsnormen för båda vattenförekomster är att god ekologisk status ska uppnås till år 2027. Den kemiska statusen utan överallt över-skridande ämnen är klassad som god. Kvalitetskravet är att vattenförekomsterna ska bibehålla god kemisk status med undantag, mindre stränga krav, för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Miljöproblemen i Överbyfjärden och Kodjupet utgörs främst av övergödning p.g.a. belastning av näringsämnen samt miljögifter. Planen kommer att innebära en marginell ökning av utsläpp av föroreningar men medger dock inte sådan förändring av användning och utnyttjande att föroreningsgraden på det dagvatten som lämnar planområdet bedöms påverkas. Anslutningen av spillvatten till det allmänna spillvattennätet innebär redan en minskad belastning på yt- och grundvatten. Genom LOD-lösningar för den planerade bebyggelsen och användande av befintliga våtmarker som reningsanläggningar bedöms utsläppen från dagvatten inte påverkas.

Planens genomförande bedöms inte innebära att miljökvalitetsnormerna för vatten kan komma att överskridas.

Övriga beslut

Dåvarande kommunstyrelsens arbets- och planeringsutskott, 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 ska ske genom överföring till Margretelunds reningsverk och att projektering och utbyggnad av vatten och spillvatten skulle påbörjas snarast.

APU uppdrog enligt §166/2004-12-01 åt stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för Resarö mitt och Överbyvägen. APU har där- efter genom §10/2006-02-01 givit förvaltningen i uppdrag att samråda om en skiss för ny bebyggelse innan ett planförslag upprättas. Skissen tillsammans med förutsättningar för bebyggelse, beskrivning av bebyggelseförslaget, tidplan etc sammanställdes i en handling som under tiden 20 februari– 12 april 2006 var föremål för ett församråd. Inkomna yttranden under församrådet har sammanställts i särskild församrådsredogörelse. Efter genomfört församråd beslutade kommunstyrelsen under §52/2007-03-29 att uppdra till stadsbyggnadsförvaltningen att återuppta detaljplanarbetet. I samband med utarbetande av planförslaget har möten hållits bland annat med Resarö samrådsgrupp.

Detaljplanen har varit föremål för samråd under tiden 18 maj – 7 augusti 2009 enligt beslut i kommunstyrelsen §29/2009-04-02. Inkomna yttranden har sammanställts i särskild samrådsredogörelse. Ett samrådsmöte har hållits den 8 juni 2009.

Efter samrådstiden har informationsmöte om planeringen av Resarö mitt hållits 2013-09-24 med berörda fastighetsägare. Minnesanteckningar från mötet finns. Möte har även skett med Resarö plangrupp.

Planförslag för Resarö mitt har tidigare varit ute på utställning under tiden februari- mars 2014. Inkomna yttranden har sammanställts i ett särskilt utställningsutlåtande som godkändes av kommunstyrelsens planeringsutskott §32/ 2014-05-27.

Efter utställningen har planförslaget återremitterats till planeringsutskottet för komplettering av alternativ busshållplats enligt beslut i kommunstyrelsen § 50/2014-06-12.

Planförslag för Resarö mitt har varit ute på en förnyad utställning, nr 2, under tiden november- december 2017 enligt beslut av kommunstyrelsens planeringsutskott §41/ 2017-10-18. Ett tillägg till utlåtandet från den första utställningen godkändes även av kommunstyrelsens planeringsutskott vid sammanträdet den 18 oktober. Inkomna yttranden efter den andra utställningen och föreslagna ändringar av detaljplanen framgår av särskilt utställningsutlåtande, daterat 2018-05-23.

Planförslaget behandlades i kommunstyrelsens planeringsutskott den 2018-05-23 och därefter i kommunstyrelsen vid sammanträdet 2018-06-07, där planförslaget godkändes för antagande i kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige beslutade om återremiss för planförslaget, §44/ 2018-06-18, med begäran om nya utställningar och att en prövning ska ske av effekterna av en uppdelning av detaljplanen i två delar.

I kommunstyrelsen 2019-09-12 behandlas den fortsatta processen för Dp 382 för Resarö mitt. Kommunstyrelsen noterar till protokollet att förvaltningen som ett led i behandlingen av återremissen av Resarö mitt gör bedömningen att fördelarna med att gå fram med en hel plan är så starka att planen ej bör delas.

Efter återremissen i kommunfullmäktige, 2018-06-18, har planförslaget ändrats. Ändringarna framgår av ett tillägg till utställningsutlåtandet efter utställning nr 2, daterat 2019-10-23. Ändringarna berörde i huvudsak:

- Illustration enligt trafikskiss för avlämningsplats för skolbarn och busshållplats på Överbyvägen.
- Sänkt högsta tillåtna nockhöjd för ett område med markanvändningen, C, centrumverksamhet.
- Ändrad markanvändning för område nordväst om Resarö skola till både bostäder och skola.

Planförslaget behandlades i kommunstyrelsens planeringsutskott den 2019-11-13 och därefter i kommunstyrelsen vid sammanträdet 2019-11-21, där planförslaget godkändes för antagande i kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige antog planförslaget § 78/ 2019-12-09. Planförslaget överklagades därefter.

Mark- och miljödomstolen upphävde den 2 juni antagandebeslutet för förslaget till detaljplan för Resarö mitt enligt mål nr P74-20. Domstolen anser att skälig hänsyn inte tagits till befintliga fastighetsförhållanden och att del av planen inte går att genomföra på grund av planbestämelse om minsta fastighetsstorlek. Efter upphävandet av antagandebeslutet har ändringar av planförslaget utförts. Ändringarna anges i del 2 av tillägg till utställningsutlåtandet efter utställning nr 2, daterat 2020-10-01.

Ändringarna berör i huvudsak:

- Införande av ny planbestämmelse, e₉, för minsta fastighetsstorlek för friliggande en- och tvåbostadshus för befintliga fastigheter med mindre fastighetsstorlek än 1500 kvm. Det gäller fem fastigheter.
- Införande av ny planbestämmelse, e₈, för största tillåtna byggnadsarea för befintliga huvudbyggnader som överskrider byggrätten enligt planbestämmelsen, e₁. Det gäller tre fastigheter.

Planen handläggs med normalt förfarande enligt plan och bygglagen, PBL 1987:10.

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. I direkt anslutning till planområdet, väster om höjdpartierna kring Resarö skola och söder om Överbyvägen, där marknivån är lägre, finns Resarö våtmark. Risk för höga vattenstånd föreligger och bör beaktas vid planering och anläggning av bebyggelse.

I området vid Resarö mitt finns befintliga träd och befintlig vegetation bl a vid dagens bussvändslinga vid Ytterbystrandsvägen och parkeringen vid kapellet. Dessa ska så långt möjligt sparas vid utbyggnaden av cirkulationsplatsen, gång- och cykelvägar samt parkeringar. Plantering kan även behövas utmed gång- och cykelvägar. Parkeringar bör även delas upp i mindre ytor med planteringar.

På fastigheten med kapellet (Ytterby 4:175) finns även en del träd och vegetation främst i norra delen mot parkeringen vid Överbyvägen och mot fastigheten Ytterby 4:174. Utanför kapelltomten på fastigheten Ytterby 4:174, där finns även träd och en berghäll som avses sparas. Detta redovisas på plankartan som prickmark, där byggnad inte får uppföras.

Områdena kring Överbyvägen i väster utgörs av beteshagar och jordbruksmark. Längst västerut vid bussvändplanen vid Överbyvägen ligger Överby våtmark som är en tillrinningsplats för dagvattnet i omkringliggande områden och för delar av planområdet.

Markföreningar

På fastigheten Ytterby 4:173 för "Resarö propellertjänst", kan markföreningar finnas. I samband med ändrad markanvändning ska markundersökning genomföras och erforderliga åtgärder vidtas. Föreningshalter ska generellt understiga Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Undersökning och åtgärder ska utföras i samråd med Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddsmyndighet (SRMH).

Miljöteknisk markundersökning har utförts för fastigheten Ytterby 4:173 av ÅF Infrastructure AB, april 2017 som bekostas av verksamhetsutövaren. Av utredningen framgår sammanfattningsvis att PCB och tennorganiska föreningar påvisas i jord strax utanför verkstadsportarna till byggnaden i halter som motiverar åtgärd i samband med omvandling av markanvändningen till känslig markanvändning (KM).

Av utredningen framgår följande rekommendationer:

1. Vid ändrad markanvändning till KM bör PCB-föreningens utbredning och även tennorganiska föreningar avgränsas och saneras.
2. Kompletterande grundvattenprov rekommenderas i befintligt grundvattenrör med avseende på TBT-föreningar.
3. Avgränsning och sanering av förekommande föroreningar ska utföras i samband med rivning av byggnader och installationer på fastigheten.

Geoteknik

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

Planområdet har i huvudsak goda grundläggningsförhållanden. Vissa partier är dock låglänta med sämre grundläggningsförhållanden. Det gäller området söder om Överbyvägen vid Resarö våtmark. Val av grundläggningsmetod vid husbygge bör föregås av geoteknisk utredning.

Översiktlig geoteknisk utredning finns utförd för fastigheten Ytterby 4:594 vid Resarö våtmark av Alfred Orrje 1985-02-13. Här redovisas dåliga grundförhållanden i det låglänta partiet närmast våtmarken. Länsstyrelsen beslutade 1992-09-30 att godkänna utfyllnad på del av fastigheten Ytterby 4:594. Denna del av fastigheten Ytterby 4:594 ligger utanför planområdet.

En geoteknisk utredning har utförts av Tyréns AB, maj 2014, för området söder om Överbyvägen med delar av fastigheterna Ytterby 4:411, 4:594 och 4:601. Den visar att jordlagren i detta område utgörs av 0-4 m torv och dy/gyttja samt 0-10 m lera på friktionsjord. Rekommendationer i utredningen är att grundläggning av byggnaderna ska ske med slagpålar och att dränering av marken inte får ske under befintlig marknivå. Färdig golvnivå behöver ligga ca 1 m högre än dräneringen, vilket innebär att markytan behöver höjas ca 1 m i området invid byggnaderna. Uppfyllnader kommer att medföra sättningar om inga åtgärder vidtas. På grund av detta behöver marken förstärkas inom området genom kalkcementpelare och markstabilisering. Med dagens teknik går det att bebygga marken men kostnaderna för grundläggning blir exceptionellt höga. Dessa delar av fastigheterna Ytterby 4:594, 4:601 och 4:411, som tidigare ingick, ingår därför inte i planområdet.

Radon

Planområdet är klassat som område med låg- och normalrisk för markradon. Nya byggnader som uppförs ska klara gällande gränsvärden för radon.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om fornlämning skulle påträffas ska anmälan om detta ske till Länsstyrelsen.

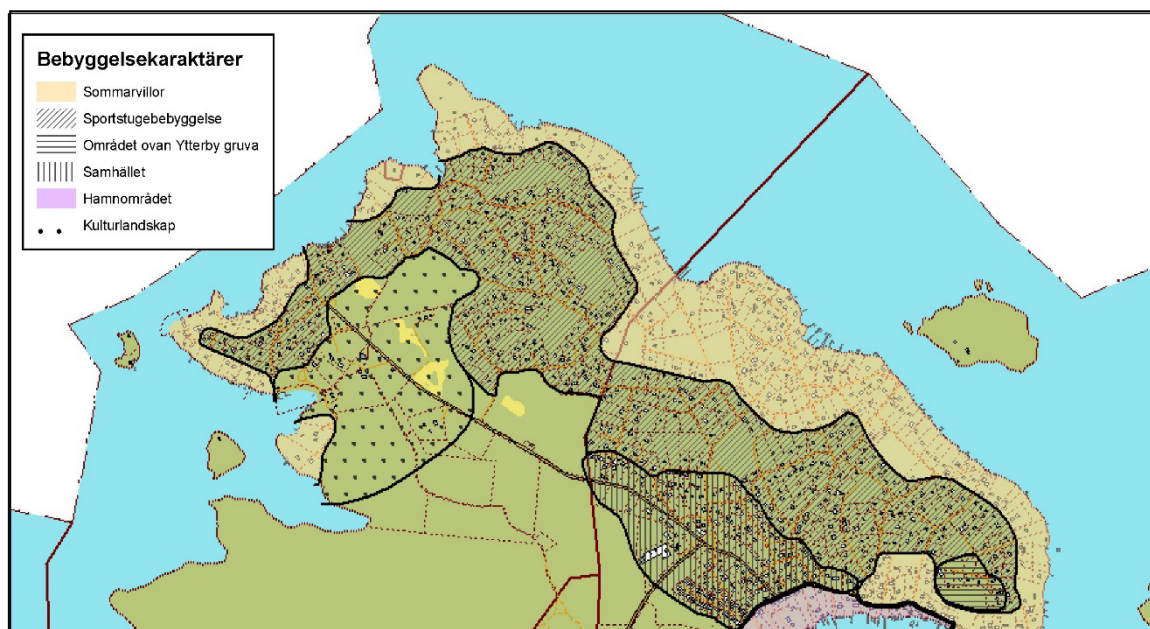
Bebyggelseområden

Bostäder mm

Bebyggelsen kring de centrala delarna är från senare hälften av 1900-talet. Skolan, förskolorna och kapellet uppfördes under 1980-talet medan livsmedelsbutiken tillkom något tidigare. Ett fåtal bostadsfastigheter finns inom planområdet.

Huvuddelen av övrig bebyggelse har tillkommit under 1930-talet och framåt och är ursprungligen avsedd för fritidsboende. En förändring mot permanentboende pågår.

Bostadsbebyggelsen inom samhället karaktäriseras av mindre tomter med varierad placering och utformning av bostadshus. Området har i övrigt en lummig och lantlig karaktär.



Översiktlig indelning i karaktärsområden

Planbestämmelserna för bebyggelsens utformning har syftet att nya byggnader ska kunna infogas i den befintliga miljön med tillbörlig hänsyn tagen till denna.

Inom planområdet regleras antalet fastigheter som får finnas genom beteckningen, e₂, högsta antal fastigheter, för flertalet fastigheter. Det innebär att fler fastigheter inte får bildas än vad som framgår av bestämmelsen.

Inom planområdet finns idag 7 fastigheter som är bebyggda med bostadshus. Fyra fastigheter ligger norr om Överbyvägen, varav en är en del av Ytterby 4:411. För dessa fyra fastigheter med markanvändningen, B, bostäder och för en fastighet med markanvändningen, BC, bostäder och centrum, söder om Överbyvägen anges befintligt antal fastigheter genom beteckningen e₂. För tre bostadsfastigheter med markanvändningen BC, bostäder och centrum, vid Lillvägen regleras antalet fastigheter genom att minsta fastighetsstorlek anges med beteckningen, e₉. Minsta fastighetsstorlek är vald så att fler fastigheter inte kan bildas. Detta gäller fastigheterna Ytterby 4:179, 4:353 och 4:624.

Minsta fastighetsstorlek är 1500 m² för fastigheter för friliggande en- och tvåbostadshus, vilket gäller för befintliga bostadsfastigheter och vid ny- och ombildning av bostadsfastigheter. Både den återstående delen av fastigheten och den nybildade delen får inte vara mindre än 1500 kvm. För fem befintliga bostadsfastigheter anges mindre minsta fastig-

hetstorlek genom planbestämmelsen, **e₉**. Det gäller fastigheterna Ytterby 4:434 och 4:397 som berörs av inlösen av mark för allmän plats och därmed blir mindre än 1500 kvm samt Ytterby 4:179, 4:353 och 4:624 som är mindre än 1500 kvm. Fastigheten Ytterby 4:353 bedöms inte kunna bilda en självständig bostadsfastighet på grund av för liten areal utan behöver sammanläggas eller fastighetsregleras med närliggande fastighet för att uppnå minsta fastighetsstorlek enligt **e₉**. Fastigheten i sin nuvarande form med arealen 357 kvm är bildad för väg och allmänt ändamål år 1971.

För flera av de fastigheter där bostäder, centrum-, vård och skolverksamhet (fastigheter med markanvändningen BCDS, BCD, BS) möjliggörs delning genom beteckningen, **e₂**, högsta antal fastigheter. För dessa fastigheter medges även tredimensionell fastighetsbildning (3D) för separata ändamål utöver högsta antal fastigheter, dock inte för bostadsändamål.

3D-fastighetsbildning innebär att fastigheter kan avgränsas i höjd- och djupled så att till exempel olika våningsplan med skilda ändamål inom samma byggnad kan ligga på egna fastigheter och därmed ha olika ägare. Bildande av 3D-fastigheter kan t ex ske för kontor eller handelslokaler som finns i bottenvåningen på ett bostadshus.

Planförslaget medger att nya bostäder i småhus/villor eller mindre flerbostadsvillor kan tillkomma inom fastigheterna Ytterby 4:181 och 4:767 vid Lillvägen. Detta gäller även Ytterby 4:179, 4:624 söder om Lillvägen samt Ytterby 4:701 söder om Överbyvägen. Dessa fastigheter som ligger mer centralt inom planområdet vid Överbyvägen och Lillvägen betecknas som **BC**, bostäder och centrum, i planförslaget. Det ger även möjlighet till att använda marken för verksamheter av olika slag som t ex handel och service förutom bostäder. För fastigheterna Ytterby 4:181 och 4:767 möjliggörs även vårdverksamhet (**BCD**). Med markanvändningen, **D**, vård avses här t ex äldreboende, barnavård och vårdboende.

För fastigheterna med beteckningen **BCDS** medges förutom bostäder och verksamheter även markanvändning för vårdverksamhet och skolverksamhet, både förskola och skola. Detta gäller fastigheterna Ytterby 4:172 och 4:174 som idag används för skoländamål (förskolor). Detta gäller även fastigheten Ytterby 4:173 som tidigare använts för entreprenadverksamhet. För Ytterby 4:176 som används som förskola anges, **S**, vilket ger möjlighet till skola och förskola.

Beteckningen **BS**, bostäder, skola och förskola gäller för området nordväst om Resarö skola på del av fastigheterna Ytterby 4:289, 4:294, 4:594 och 4:601. Här anges även att sammanbyggda en- och tvåbostadshus kan uppföras t ex parhus, radhus och kedjehus genom bestämmelsen, **p₁**, som möjliggör att huvudbyggnad och/ eller komplementbyggnad kan uppföras i gräns mellan fastigheter. Högsta antal fastigheter som kan bildas inom området är 30 st.

Beteckningen **B** i planförslaget medger markanvändningen bostäder. Detta gäller de befintliga bostadsfastigheterna norr om Överbyvägen (Ytterby 4:171, 4:434, 4:397 och del av 4:411). I planen medges även för **B**, bostäder, att mindre icke störande verksamheter om högst 60

kvm bruttoarea får inrymmas i del av bostad eller ett uthus. Det kan t ex gälla läkarmottagning, tandläkarpraktik, kontor, frisersalong, konstnärsateljé mm med ett fåtal personal och där verksamheten inte alstrar störande ljud, ljus eller trafik.



Exempel på mindre flerfamiljsvilla i Täby

Planförslaget anger generellt att kvartersmark intill vägarna lämnas fria från byggnader. En zon om 6 meter anges utmed mindre vägar och 10 meter utmed större vägar som inte får bebyggas med bostäder, dels av buller- och trafiksäkerhetsskäl, dels för att bibehålla möjligheten att låta växtlighet och träd forma vägkaraktären. Detta redovisas på plankartan som **prickmark**, byggnad får inte uppföras. Prickmark redovisas även i fastighetsgräns mot omgivande bebyggelse före fastigheterna Ytterby 4:181 och 4:767.

Generellt bör bostadshus placeras indragna på tomten samt uthus och garage placeras och utformas så att de inte ger ett dominerande intryck från vägsidan. I planförslaget anges att minsta avstånd från fastighetsgräns för placering av byggnader är 4 m, där prickmark inte redovisas. För komplementbyggnader till friliggande huvudbyggnader för bostadsändamål anges att minsta avstånd från fastighetsgräns är 2 m, där prickmark inte redovisas. I område med beteckningen, p₁, medges dock sammanbyggda hus i fastighetsgräns.

Planförslaget anger en byggrätt på plankartan för en- och tvåbostadshus genom beteckningen, e₁, som är anpassad för permanentboende i villa-bebyggelse: minst 120 m² och högst 160 m² byggnadsarea för huvudbyggnad, dock högst 8 procent av fastighetens areal så att huvudbyggnadens storlek ska följa fastighetens storlek. Största byggnadsarea för komplementbyggnader, såsom garage/carport och uthus, är totalt högst 4 procent av fastighetens landareal dock högst 80 m². Arealen ska fördelas på minst två byggnader varav den största får vara högst 50 m². Detta gäller de befintliga bostadsfastigheterna (**B**) norr om Överbyvägen och även bostadsfastigheterna (**BC**) som ligger norr om butikstomten. För tre fastigheter anges dock huvudbyggnadens faktiska byggnadsarea på plankartan genom beteckningen, e_s. Det gäller huvudbyggnaderna på fastigheterna Ytterby 4:397, 4:179 och 4:624, i övrigt gäller e₁.

Beteckningen, B, bostäder anges även för en mindre del av fastigheten Överby 29:51, söder om körbanan för Överbyvägen, i västra delen av planområdet.

För de fastigheter där gruppbyggda småhus alternativt mindre flerbostadsvillor och centrumverksamheter möjliggörs (**BC, BCD, BCDS och BS**), anges en byggnadsarea i m² som 20% av fastighetens areal för huvudbyggnader respektive uthus/garage/ komplementbyggnader genom beteckningen, e₃, på plankartan. Detta gäller dock inte fastigheterna Ytterby 4:172, 4:173 och 4:174 samt tomten för livsmedelsbutik (Ytterby 4:483, 4:597-598). För fastigheten med skol- och förskoleverksamhet (S) öster om Resarövägen och fastigheten för centrumverksamhet (C) väster om Resarövägen anges även som byggrätt, e₃. För fastigheten Ytterby 4:172 anges beteckningen, e₆, som innebär en sammanlagd byggnadsarea i m² som 25% av fastighetens areal. För Ytterby 4:173 anges byggrätten som beteckningen, e₅, som innebär en sammanlagd bruttoarea i m² om 1750 m². För fastigheten Ytterby 4:174 anges byggrätten med beteckningen, e₇, som innebär en sammanlagd byggnadsarea i m² som 40% av fastighetens areal. För tomten för livsmedelsbutik (Ytterby 4:483, 4:597-598) anges byggrätten som e₄, största sammanlagda byggnadsarean är 1000 kvm.

Huvudbyggnader/ byggnader inom planområdet kan uppföras i två våningar, då nockhöjden är högst 9,5 meter. 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 suterrängvåning. För garage och uthus är högsta nockhöjd 4,5 meter. För fastigheterna Ytterby 4:173 och 4:174 som ligger centralt, nära korsningen Överbyvägen/ Resarövägen, och norr om kapellet anges nockhöjden som +17,5 m över nollplanet i höjdsystemet RH 2000 vilket medger en nockhöjd av 9,5 m. Detta ger möjlighet att uppföra byggnader med verksamheter som butiker, kontor i bottenvåningen och en våning med bostäder. För fastigheterna Ytterby 4:597-598 och 4:483 för centrumändamål, C, anges dock högsta nockhöjden till 8 meter, se vidare under rubriken ”Service”.

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 inte 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 mättet a bedöms vara ca hälften av mättet b.



Kulturhistoriskt intressanta miljöer

Hela norra Resarö har ett kulturhistoriskt värde och omfattas av 3 kap PBL. Detta innebär att byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, inte får förvanskas. I detta planområde finns inga bostadsbyggnader med särskilt kulturhistoriskt värde.

Verksamhetsområden

Norr om skolområdet bedrivs entreprenadverksamhet på fastigheten Ytterby 4:173, som delas av Överbyvägen. På den södra sidan finns en maskinpark medan det på norra sidan om vägen finns ett mindre område som fungerar som upplagsplats för sand/grus med mera. Området norr om Överbyvägen föreslås i planen ändras till allmän plats, lokalväg.

För den södra delen av fastigheten Ytterby 4:173 anges i planen BCDS. Här medges förutom bostäder och centrumverksamheter även markanvändning för vårdverksamhet och skolverksamhet, både förskola och skola. Se även under rubriken Bostäder mm.

Service

Inom området finns flera förskolor, Resarö skola med årskurs 1-6, kapell och en livsmedelsbutik. För övrig service hänvisas till centrala Vaxholm.

Kapellet på fastigheten Ytterby 4:175 är ett kyrkligt kulturminne enligt 4 kap 4§ kulturmiljölagen (KML). Det omfattas därför av tillståndspflicht vad gäller åtgärder på byggnaden och kyrkotomten.

Detaljplanen bekräftar pågående verksamheter men medger även viss utökning. För livsmedelsbutiken och kapellet anges beteckningen **C**, centrumverksamhet och för Resarö skola **S**, skola och förskola liksom för förskolorna. För fastigheterna med befintliga förskolor ges även möjlighet till bostäder, vård och centrumverksamhet. Detta gäller fastigheterna Ytterby 4:172 och 4:174 söder om Överbyvägen. För Ytterby 4:176 ges endast möjlighet till skolverksamhet. Möjlighet till skolverksamhet förutom bostäder ges även för området nordväst om Resarö skola, på del av fastigheterna Ytterby 4:289, 4:294, 4:594 och 4:601 .

Fastigheten Ytterby 4:598, där det idag finns en livsmedelsbutik, föreslås i planen även i fortsättningen användas för verksamheter som lant-

handel genom beteckningen, C, centrum. Detta gäller även fastigheterna Ytterby 4:597 och 4:483 som gränsar till butiksfastigheten. Som byggrätt anges sammanlagt 1000 kvm byggnadsarea, genom beteckningen, e4, och som högsta nockhöjd + 16,0 meter över nollplanet i höjdsystemet RH 2000, vilket medger en högsta nockhöjd av 8,0 meter.

Tillgänglighet

I planområdets flackare delar är möjligheterna goda att få full tillgänglighet med bil fram till bostadshusens entréer. För de bergigare partierna kan svårigheter uppkomma att få full tillgänglighet. Önskvärt är att tillgänglighetskravet inte 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.

Barnperspektiv

En "Utredning om barns skolvägar m.m" genomfördes april-juli 2004 av WSP samhällsbyggnad. Syftet med denna utredning var att ta reda på hur barn som går i Resarö skola och bor på norra Resarö tar sig till skolan och rör sig på fritiden samt vad de tyckte om vägmiljön. Utifrån denna inventering genomfördes en analys där resultatet ställdes mot förslaget till trafikstruktur som finns i programmet för norra Resarö samt i förslag till detaljplaner. De sträckor där barnen gick mest hade alla antingen gång- och cykelväg, gångbana eller var föreslagna som gårdsgator. Problem som barnen angav var bl a sträckor där bilarna kör för fort, att det är trångt med plats för bilar, gående och cyklister att samsas på samt att gång- och cykelbanor saknas.

Befolkningen på Resarö har ökat sedan utredningen om barns skolvägar har utförts. Främst har en förtätning av befolkliga områden skett vilket medför ökade flöden längs vägarna på norra Resarö. De nya områden som byggts bedöms inte ge upphov till några betydande förändringar av gång- och cykelströmmar inom Resarö mitt. Vagnätet har inte heller ändrats inom planområdet. Av detta skäl bedöms de förslag till förbättring av vägmiljön som anges i utredningen fortfarande vara relevanta att ta hänsyn till vid planeringen av Resarö mitt.

I Resarö mitt föreslås gång- och cykelvägen byggas ut längs hela Överbyvägen med hänsyn till trafiksäkerhet och barns skolvägar. Avlämningsytor för att lämna och hämta skolbarn vid Resarö skola redovisas även i detaljplanen. Den trafiklösning som föreslås med cirkulationsplats kommer även att sänka hastigheten vid det mest trafikerade övergångsstället vid livsmedelsbutiken. I samband med utbyggnaden av gång- och cykelvägen kommer även att studeras åtgärder vid övergångsställen där många barn passerar som t ex vid bollplanen och badet.

Planen bedöms få positiva konsekvenser ur ett barnperspektiv främst genom de åtgärder som planeras för att barn ska kunna röra sig trafiksäkert på gång- och cykelbanor utmed Överbyvägen och Resarövägen inom planområdet. Inom skolområdet kommer transporter till skolan eller trafik till kapellet inte längre att behöva ske över skolgården. Friytor för skolbarnen möjliggörs även genom att ca 50 kvm per barn avsätts som skolgård. Resarö skola har idag ca 450 elever. Planområdet omgärdas även av naturområden väster om Resarö skola vilket ger möjlighet till rekreation och lek.

Skyddsrum

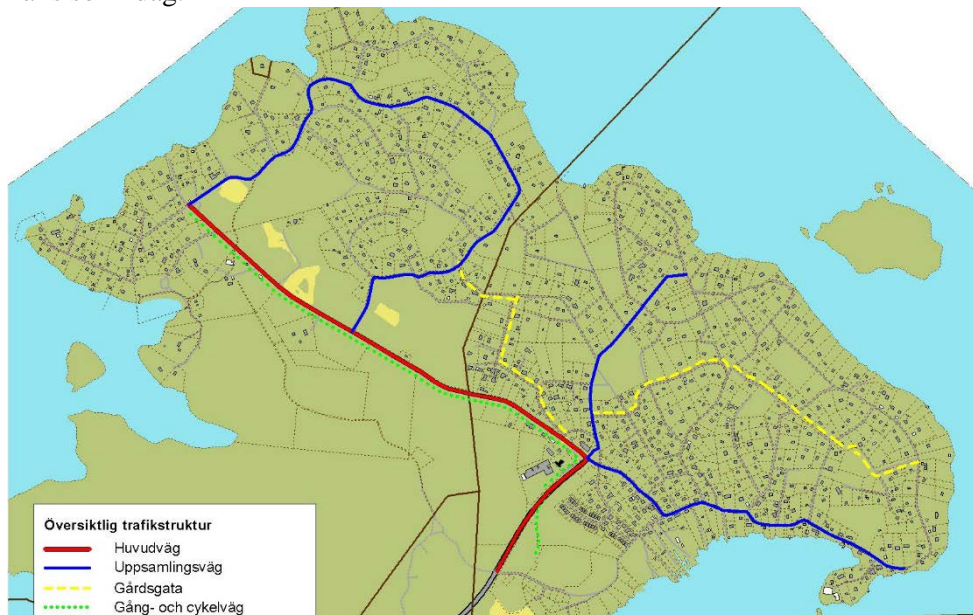
Planområdet ingår inte i skyddsrumsområde.

Friytor

Mark som idag är allmänt tillgänglig, med undantag för de delar där nya tomter tillskapas, avsätts i detaljplanen som allmän platsmark, med beteckningen **NATUR**, naturområde. Det gäller området väster om Resarö skola. Ett mindre område öster om Resarövägen anges som **PARK**, parkområde.

Trafik

I programmet anges trafiksystemet för Norra Resarö med indelning av vägarna i klasser. Hastigheten inom större delen av norra Resarö förutsätts vara högst 30 km/tim. Trafiksystemet innebär att vägnätet bibehålls som idag.



Översiktlig trafikstruktur enligt detaljplaneprogrammet för norra Resarö

Staten är idag genom Trafikverket väghållare för Resarövägen, Ytterbyvägen och Överbyvägen. Vaxholms stad ska ta över huvudmannskapet och väghållaransvaret för Överbyvägen i samband med att aktuell detaljplan för Resarö mitt och Överbyvägen vinner laga kraft.

Korsningen Resarövägen-Överbyvägen-Ytterbyvägen föreslås byggas om med en cirkulationsplats och befintliga busshållplatser flyttas. På plankartan anges vilken funktion de olika vägarna har. För Resarövägen inklusive cirkulationsplats anges **H-VÄG**, trafik mellan områden (huvudväg). På plankartan illustreras tänkt utformning med den nya rondellen i korsningen Resarövägen-Överbyvägen-Ytterbyvägen. Övergångsställen föreslås vid cirkulationsplatsen. Vid Resarö skola på den västra sidan av Resarövägen föreslås busshållplats och avlämningsficka för lämning och hämtning av skolbarn. På parkeringen öster om Resarövägen föreslås även avlämningsyta för lämning och hämtning av skolbarn. Busshållplats föreslås även anordnas längs Överbyvägen i riktningen mot Överby i närheten av livsmedelsbutiken. Ytterligare busshållplats kan även anordnas vid fotbollsplanen vid Överbyvägen.

Som underlag för trafiklösningen i Resarö mitt har ett flertal utredningar utförts. Bland dessa utredningar kan nämnas:

- *Trafiknätsanalys*, 1999-11-25, för Vaxö och Resarö som innebar en

klassificering av gatunätet som utförts på uppdrag av Tekniska utskottet och med Vägverket som medsponsor.

- *Förslag till trafiksäkerhetsfrämjande åtgärder vid Resarö skola*, 2002-10-10, Carl Bro Intelligent Solutions som beskriver åtgärdsförslag för att förbättra trafiksäkerheten och tillgängligheten till Resarö skola och dess verksamheter.
- *Norra Resarö, utredning om barns skolvägar m m*, 2004-07-05, WSP Samhällsbyggnad.

I *Samrådsförslaget till detaljplan för Resarö mitt*, maj 2009- redovisades 2 alternativ för trafiklösning: cirkulationsplats med slopad bussvändslinga samt alternativ med bibehållen bussvändslinga vid livsmedelsbutiken.

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutade efter samrådet för planförslaget för Resarö mitt, § 10 /2010-03-10, att uppdraga åt tekniska enheten att förprojektera trafiklösningen och busshållplatsernas lokalisering med inriktning cirkulationsplats i samråd med vägverket och SL.

Trafikstudie utfördes därefter av Tyréns AB på uppdrag av kommunen i samarbete med Trafikverket och SL. Trafikstudien behandlade trafiklösning med cirkulationsplats, busshållplatsernas läge och funktion samt parkeringar och möjlighet till avlämning/ upphämtning vid skolan. Flera alternativ prövades. Två alternativ redovisades: A dagens busshållplats tas bort och cirkulationsplats anläggs samt B dagens bussvändslinga kvar och cirkulationsplats anläggs. Med de utredningar som tagits fram som underlag utförde MarkTema AB, 2011-02-16, en lösning för trafiken. Denna trafiklösning har därefter kompletterats och justerats av MarkTema AB, 2019-08-09, bl a angående avlämning/ upphämtning vid skolan och busshållplatser. Trafiklösningen illustreras på plankartan. Se även illustration nedan.



Illustration över förslag till trafiklösning för Resarö mitt, MarkTema AB, 2019-08-09

I planen föreslås Överbyvägen som **L-VÄG**, lokaltrafik, med kommunen som huvudman. Delar av Överbyvägen ligger idag på privat tomtmark. I genomförandebeskrivningen redovisas de fastigheter som idag nyttjas som allmän väg med staten som väghållare. I planen möjliggörs även breddning av vägområdet för att öka vägstandarden och trafiksäkerheten till en körbanebredd av 7,0 meter. Breddningen av Överbyvägen föreslås ske på den södra sidan med hänsyn till utbyggd gång- och cykelväg på norra sidan av Överbyvägen. Utmed Överbyvägen kan viss släntanpassning krävas i samband med utbyggnad av gång- och cykelvägen. Utmed livsmedelsbutiken kan även viss släntanpassning bli aktuell, vilket betecknas med **z** på plankartan.

Gång- och cykelvägar

På den västra sidan av Resarövägen vid Resarö skola bekräftas även den befintliga gång- och cykelvägen som anges som **GC-VÄG**, gång- och cykelväg i planen. Idag är denna väg även tillfart för transporter med bil till Resarö skola och till kapellet, som tas bort och ersätts med en annan mer trafiksäker lösning. Gång- och cykelvägstunneln anges i planen som **GC-tunnel**, tunnel för gång- och cykeltrafik.

Utmed Överbyvägen, från bussvändslingan i väster till den föreslagna cirkulationsplatsen i området föreslås en gång- och cykelväg på Överbyvägens norra sida. Gång- och cykelvägen är idag utbyggd från livsmedelsbutiken till Överbyslingans korsning med Överbyvägen. Gång- och cykelvägen ska ansluta mot befintlig gång- och cykelväg utmed Resarövägen.

I anslutning till livsmedelsbutiken och parkeringen kan cykelparkering ordnas. Cykelparkering ska även anordnas vid busshållplatser och parkeringar.

Trafiksäkerhet

För att förbättra trafiksäkerheten ger planen möjligheter för åtgärder på Resarövägen och Överbyvägen bl a cirkulationsplats samt för Överbyvägen en fortsättning av gång- och cykelvägen och en breddning av körbanan för att åstadkomma en god standard för busstrafik. Föreslagen gång- och cykelväg längs Överbyvägen bedöms öka trafiksäkerheten väsentligt liksom föreslagen lösning för avlämning/upphämtning av skolbarn vid Resarö skola.

Parkering

All parkering för fastigheternas behov förutsätts ske inom respektive fastighet. Som planbestämmelse anges att all biluppställning/ parkering ska ske inom egen fastighet.

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

Två områden som idag används för bland annat parkering för skolpersonal säkerställs som parkering i detaljplaneförslaget och möjlighet ges att utöka dem något. Områdena anges på plankartan som kvartermark för parkering, **P**. Detta gäller del av fastigheten Ytterby 4:289 öster om

Resarövägen samt del av denna fastighet väster om Resarövägen. För parkeringarna möjliggörs i planen separata in- och utfarter. På plankartan illustreras möjliga antal p-platser. P-platser illustreras även för livsmedelsbutiken på fastigheten Ytterby 4:483 för kundparkering och på Ytterby 4: 597 för personalparkering samt varutransporter. För livsmedelsbutiken med beteckningen, C, centrum, avses en fastighet bildas av fastigheterna Ytterby 4:597-598 och 4:483.

Kollektivtrafik

Buss trafikerar idag Överbyvägen och ansluter vid Engarn till övriga busslinjer mellan Vaxholm och Stockholm. Dessutom finns direktbuss som trafikerar sträckan Överby-Tekniska Högskolan. Bussvändslangan öster om livsmedelsbutiken ersätts med hållplatser utmed Resarövägen respektive Överbyvägen. På plankartan illustreras hållplatsen vid Resarö skola. Utformningen av busshållplatser ska ske enligt riktlinjerna i Ribuss.

Cirkulationsplatsen ska utformas med tillräcklig radie för buss. Breddning av Överbyvägen möjliggörs i planen till en körbanebredd av 7,0 meter som innebär god standard för busstrafik.

Tillfart till fastighet

Ett antal bostadsfastigheter har idag infart från Överbyvägen. För att minimera antalet utfarter mot Överbyvägen och korsningar med gång- och cykelbanan bör nya utfarter om möjligt samlas eller vändas mot lokalvägar. Utfartsförbud anges i planen utmed fastigheterna Ytterby 4:397 och 4:171 på norra sidan av Överbyvägen och utmed Ytterby 4:483, 4:597 och 4:598 vid livsmedelsbutiken. På den södra sidan av Överbyvägen anges utfartsförbud utmed Ytterby 4:172, delar av Ytterby 4:173 och 4:174 samt utmed del av Resarövägen vid Resarö skola och parkeringen. På den norra sidan av Resarövägen anges utfartsförbud utmed Ytterby 4:176 som ligger nära den föreslagna cirkulationsplatsen.

Tillfart för varutransporter till skolan föreslås ske från ny väg som föreslås kunna byggas från Överbyvägen. Denna väg föreslås även som tillfart för de föreslagna nya bostäderna och skolverksamheten nordväst om Resarö skola. Vägen föreslås som gemensamhetsanläggning i planen. Transporterna till skolan idag sker över skolgården via väg från parkeringen vid kapellet. Resarö kapell har även tillfart från denna väg. I planen möjliggörs för att öka trafiksäkerheten ny infart för kapellet via den södra delen av parkeringen vid kapellet vilket illustreras på plankartan.

Tillfart till fastigheterna Ytterby 4:597-598 och 4:483 med befintlig livsmedelsbutik föreslås kunna ske från Lillvägen respektive Ytterbystrandsvägen. Varutransporter föreslås kunna ske från Lillvägen och för kunder från Ytterbystrandsvägen. För fastigheterna norr om Lillvägen (Ytterby 4:181 och 4:767) avses tillfart ske från Lillvägen och Krokvägen. Från Krokvägen finns även möjlighet till infart via väg som föreslås som gemensamhetsanläggning i planen. Denna väg utgör även tillfart till fastigheten Ytterby 4:298. Möjlighet finns även att lösa tillfarten till Ytterby 4:298 genom servitut för väg över Ytterby 4:767.

Störningar

Det finns en förordning till miljöbalken med (2015:216) för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader som antogs år 2015, som sedan har änd-

rats år 2017. Förordningen ska tillämpas på mål och ärenden som påbörjats från och med 2 januari 2015. Då planuppdrag för detaljplanen för Resarö mitt gavs tidigare tillämpas inte förordningen i detta ärende.

Riksdagen har år 1997 angivit riktvärden för trafikbuller i infrastrukturpropositionen 1996/1997:53. Dessa riktvärden ska normalt inte överstridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse.

Riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder:

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

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

Nu aktuellt planområde bedöms inte beröras av externt industribuller, då befintlig småindustriverksamhet på fastigheten Ytterby 4:173 avses avvecklas.

Avsteg från ovan rekommenderade riktvärden för buller avses inte göras i planen. Bostäder och uteplatser ska genom lämplig placering och utformning utformas så att avsteg från riktvärden för ekvivalentnivå utomhus inte behöver göras med hänsyn till vägtrafikbuller.

Teknisk försörjning Vatten och spillvatten

Området är anslutet till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Delar av planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde.

Allmänna vatten- och spillvattenledningar har i huvudsak förlagts inom allmän platsmark. Där ledningar är förlagda till tomtmark säkras området med **u**, marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar på plankartan. För området med nya bostäder nordväst om skolan föreslås gemensamhetsanläggning för vatten och spillvatten bildas.

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

I planen har en pumpstation för spillvatten som ligger norr om Överbyvägen tagits med som **E**, teknisk anläggning. Den ligger idag på område som betecknas NATUR inom detaljplan för Överby 29:53 m fl, Dp 379. Tillfart till pumpstationen sker via väg inom Dp 379.

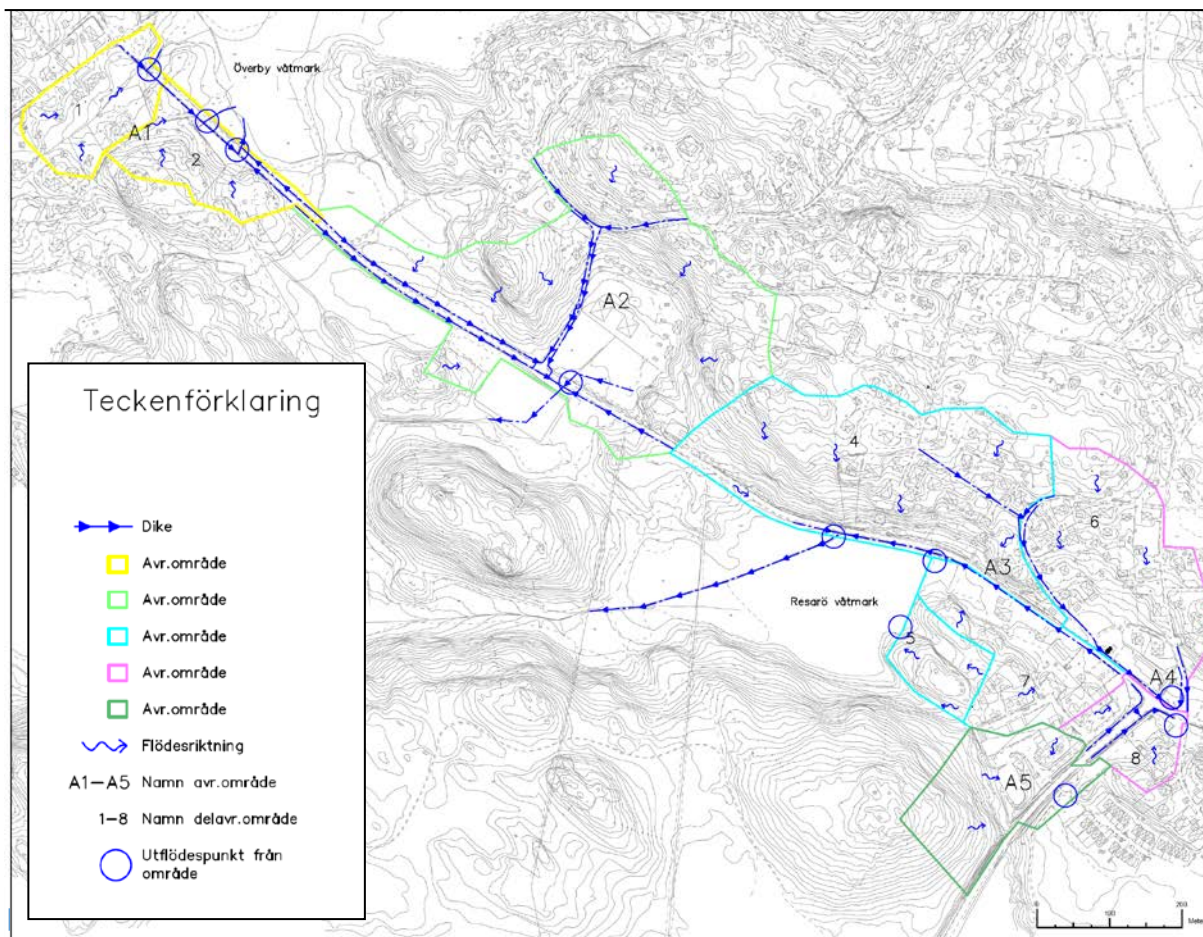
I planen finns även en ventilkammare för vatten på parkeringen mitt emot Resarö skola. Denna redovisas som **E**, teknisk anläggning på plankartan.

Dagvatten

Planområdet ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten.

För planområdet har dagvattenutredning utförts av Sweco Environment AB, december 2013. Planområdet breder ut sig i sidled västerut, då Överbyvägen ingår i planen, och får då ett stort upptag-

ningsområde av dagvatten. Planområdet har fyra recipienter; två våtmarker (Resarö och Överby våtmark) och två vattenförekomster (Överbyfjärden och Kodjupet). Resarö och Överby våtmark som angränsar till planområdet tar redan idag emot vatten från befintlig bebyggelse i området. Idag rinner det mesta av dagvattnet via dikessystem till aningen Resarö våtmark och Överbyfjärden eller till Kodjupet. Se karta nedan över avrinningsområden och flödesvägar inom planområdet.



Avrinningsområden och flödesvägar, dagvattenutredning 2013-12-19, Sweco Environment AB

Enligt utredningen kommer delar av planområdet att ha oförändrade flöden medan de delar där det föreslås nya bostäder kommer att få ökade flöden. En viss ökning av föroreningar kommer även att ske. Efter utbyggnad av planområdet anges föroreningshalterna fortfarande ligga med god marginal under rekommenderade riktvärden för de studerade ämnena. Utredningen visar att två naturliga våtmarker redan idag fungerar som reningsanläggningar i området innan vattnet rinner vidare till recipient.

Resarö våtmark som ligger väster om planområdet lämpar sig för rening av dagvatten och även för fördröjning, då området ligger i en lågpunkt. Fördröjningskapaciteten bestäms av utflödet från våtmarken och möjlig dänningsnivå med hänsyn till Överbyvägen. Norr om Överbyvägen ligger Överby våtmark som också lämpar sig för fördröjning och rening av dagvatten.

Inom planområdet föreslås dagvattenlösningar i form av lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) för att minska och fördröja flödena från tillkommande bostadsbebyggelse samt reducera den i viss mån ökade föroreningsbelastningen som annars når recipienterna (Resarö våtmark, Överbyfjärden och Kodjupet). På plankartan anges som planbestämelse, att dagvatten ska så långt möjligt infiltreras och fördröjas inom respektive fastighet. Dagvattnet ska tas om hand lokalt på såväl tomtmark som på allmän platsmark. Dagvattenledningar kommer inte att byggas ut.

På den egna fastigheten ska dagvattnet omhändertas lokalt för återföring till grundvattnet. Fördröjning ska så långt möjligt eftersträvas för att inte öka flödet till Resarö våtmark och därmed risken för översvämning. Detta bedöms normalt kunna klaras genom takavvattning via stuprörskastare med avledning till omgivande mark. Gröna tak kan med fördel anläggas på bebyggelsen. Parkeringar kan förses med permeabla beläggningar som infiltrerar vatten så mycket som möjligt. Fördröjning av dagvatten kan även ske i magasin under marken. Där markförhållandena är ogynnsamma och markinfiltration inte kan genomföras kan t ex fördröjningsmagasin anläggas. I undantagsfall, t ex instängda tomter, kan överskottsvatten från fastigheterna avledas via vägdike genom överenskommelser med väghållaren.

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 ske så att infiltration/perkolation möjliggörs. Ett stort problem idag i området är dåligt skötta diken, trummor och brunnar. Många trummor som binder samman diken är idag igensatta eller har begränsad kapacitet. Dikena anses dock ha tillräcklig kapacitet för framtida exploatering och klimatförändringar men behöver rensas. Detta behöver ske årligen genom återkommande underhåll av trummor, brunnar och diken för att översvämningar inte ska ske. I planen ingår Överbyvägen och korsningen Överbyvägen/ Resarövägen/ Ytterbyvägen samt en mindre del av Resarövägen.

I korsningen Västerskogsvägen/ Krokvägen anges **u₁**, marken ska vara tillgänglig för dike för avledning av dagvatten på plankartan med hänsyn till ett befintligt dike som ligger inom fastigheten Ytterby 4:411.

El, tele

Två områden för transformatorstation föreslås, det ena öster om fastigheten Ytterby 4:171 och det andra söder om parkeringen vid Resarövägen. Dessa områden anges på plankartan med beteckningen **E**, teknisk anläggning, liksom befintlig telestation väster om livsmedelsbutiken. El- och teleledningar har i huvudsak förlagts inom allmän platsmark. Där ledningar är förlagda till tomtmark säkras området med **u**, marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar på plankartan.

Uppvärmning

Enskilda anläggningar förutsätts. För nya bostäder bör miljövänliga lösningar väljas.

Avfall

Omhändertagande av avfall sker på konventionellt sätt genom hämtning för borttransport vid respektive fastighet. Matavfallsinsamling har påbörjats under 2014. Återvinningsplats för papper, glas, metall med

mera finns inom planområdet vid livsmedelsbutiken. Det finns återvinningsstation vid bussvändlingen i Överby, i västra delen av planområdet.

MEDVERKANDE

Underlag till planhandlingar vid samrådet har arbetats fram av WSP Samhällsbyggnad i samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen. Utställningshandlingar vid första och andra utställningen har arbetats fram av stadsbyggnadsförvaltningen.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Kristina Henschen
Planchef

Paula Sund
Planarkitekt