

**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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs (i enlighet med den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL) (1987:10)) med normalt planförfarande enligt nedanstående tidplan. Tidplanen kan behöva ändras under arbetets gång.

Vintern 2014	Utställning nr 1
Hösten 2017	Utställning nr 2
Hösten 2019	Antagande nr 1
Hösten 2020	Antagande nr 2

När detaljplanen vunnit laga kraft kan bygglov beviljas enligt detaljplanen efter eventuella nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till 5 år från och med den dag planen vinner laga kraft. Den korta genomförandetiden motiveras av att planområdet till stora delar redan är bebyggt och att de förändringar som förväntas ske med nya byggnader och tillbyggnader förmodas ske under den föreslagna genomförandetiden.

Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för den skada som denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns ingen rätt till ersättning för de byggrätter som gått förlorade.

Huvudmannaskap

Allmän plats

Kommunen föreslås i detaljplanen vara huvudman för allmänna platser såsom gator, park- och naturområden. Det innebär att kommunen efter genomförd fastighetsreglering i enlighet med framtagna detaljplan kan iordningställa allmänna platser allteftersom det behövs för genomförandet av detaljplanen.

Trafikverket är formellt väghållare för Överbyvägen, Ytterbyvägen och Resarövägen. Inom planområdet svarar kommunen för skötseln av Överbyvägen enligt avtal. Kommunen är väghållare för gång- och cykelvägen som ligger utmed Överbyvägen samt gång- och cykelvägstunneln under Resarövägen.

Vatten och spillvatten

Vaxholmsvatten AB är huvudman för vatten- och spillvattenförsörjningen. Inom planområdet ligger en huvudvattenledning som ägs av Vaxholmsvatten AB.

Dagvatten

I samband med att kommunen övertar väghållaransvaret för Överbyvägen ifrån Trafikverket bör ett skötselprogram tas fram för diken, brunnar och trummor utmed vägen. Privata fastighetsägare har ansvaret för dagvattnet inom sina respektive fastigheter. Kommunen har ansvaret för dagvattnet inom allmän plats och de områden som i detaljplanen anges som Lokaltrafik (L-VÄG), Parkområde (PARK) och Naturområde (NATUR) samt gång- och cykelväg (GC-VÄG). Trafikverket har ansvaret för dagvattnet inom Resarövägen och det som i detaljplanen benämns som Trafik mellan områden (H-VÄG) och Resarö vägförening har ansvaret för dagvatten utanför detaljplanen inom sitt huvudmannaskapsområde.

Brandvatten

Konventionellt brandvattensystem avses för de delar av planområdet som ska bebyggas. Övriga delar av planområdet har befintliga brandposter. I samband med genomförandet av detaljplanen kommer brandposternas placering att ses över.

El

E.ON Elnät Sverige AB är elnätsägare på Resarö och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av elnätet. Vid flytt av E.ON elnäts anläggningar/kablar så ska den som begär ledningsflytt stå för flyttkostnaderna om inget annat föreskrivs i avtal eller lagstiftning.

Tele

Telia Sverige Net Fastigheter AB, TSNFAB Telia äger telestationen inom fastigheten Ytterby 4:597 och Telia Sonera Sverige AB äger genom Skanova AB kablage och teleledningar samt ansvarar för utbyggnad och framtida drift och

underhåll av telenätet i området. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av enskilda ledningar in till det egna huset, det så kallade fastighetsnätet.

AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER

Trafikverket	Vaxholms stad och Trafikverket har träffat ett avtal för genomförande av åtgärder avseende del av Resarövägen och som ska hanteras i det fortsatta arbetet. Innan detaljplanen antas ska kommunen och Trafikverket träffa ett tilläggsavtal vars syfte är reglera Trafikverkets kostnader för att tillhandahålla en projektledare för de ombyggnationer som planeras inom de vägar där Trafikverket är väghållare. Inför den fortsatta processen ska kommunen ta fram detaljerade handlingar för de åtgärder som påverkar de allmänna vägarna och vägområden där Trafikverket är väghållare. Handlingarna ska godkännas av Trafikverket som sedan ska ligga till grund för ett genomförandeavtal. Genomförandeavtalet ska reglera de byggtkniska detaljerna, garantitider, trafikföring under byggnadstiden med mera. De byggnadstekniska detaljerna får endast omfatta marginella ändringar av Trafikverkets väg och ska rymmas inom H-väg. I annat fall ska avstämning ske med Trafikverket om behov av att ta fram vägplan.
Vaxholms församling	För att öka trafiksäkerheten utmed Resarövägen föreslår detaljplanen att Ytterby 4:175:s fastighetsgräns mot Resarövägen beläggs med utfartsförbud. Flytt av aktuell in- och utfart samt eventuella ersättningsanspråk avses regleras i separat överenskommelse och servitutsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren till Ytterby 4:175, Vaxholms församling, se även under rubriken servitut.
E.ON Elnät Sverige AB	Avtal ska träffas mellan E.ON Elnät Sverige AB och Vaxholms stad om upplåtelse av mark för två nya transformatorstationer samtidigt som E.ON avträder tidigare ianspråktaget område.
Fastighetsägaren till Ytterby 4:173	Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal godkännas mellan fastighetsägaren till Ytterby 4:173 och Vaxholms stad. Avtalet ska omfatta: <ul style="list-style-type: none">• byte av mark så att Kommunen blir ägare till den del av Ytterby 4:173 som läggs ut som allmän plats (del av Överbyvägen och område norr om Överbyvägen),• fastighetsreglering för de delar som Ytterby 4:173 utökas med (del av Ytterby 4:172, 4:289 och 4:686),• planläggning för BCDS, bostäder, centrum-, vård- och skolverksamhet,

- reglering av upphörande av pågående småindustri- verksamhet,
- reglering av ansvaret för sanering och kostnader för exploatören av markföroreningar inom Ytterby 4:173.

Kommunen avser att utbyggnaden av bostäder på kommunal mark inom planområdet sker av extern exploatör via markanvisning. I program till markanvisning kommer förutsättningar för och krav på utformning av mark och bebyggelse att anges. Kommunen har sedan 2015-04-13, § 17 KF beslutade riktlinjer för markanvisningar.

ANSVARSFÖRDELNING

I en detaljplan ska anges vem som är huvudman för den allmänna platsmarken. I denna detaljplan föreslås kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats (H-VÄG, L-VÄG, PARK, NATUR och GC-VÄG). Trafikverket är fortsatt väghållare för de delar av Resarövägen, (H-VÄG), som ligger inom detaljplanen. Respektive fastighetsägare ansvarar för samtliga anläggningar inom respektive fastighet. Resarö vägförening ansvarar för dagvattendike inom (u₁).

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsgränser

Flera av fastigheterna inom planområdet bildades genom ägostyckning år 1905. Det gör att det finns osäkerheter kring var fastighetsgränserna går. För att bestämma exakt var fastighetsgränserna går kan erfordras att fastighetsägarna ansöker om fastighetsbestämning hos Lantmäteriet. I samband med inlösen av mark för Överbyvägen behöver nya fastighetsgränser även mätas in.

Gemensamhets- anläggningar

En anläggning, t.ex. en väg eller VA-ledningar, som flera fastigheter har behov av och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheterna kan inrättas som en gemensamhetsanläggning av Lantmäteriet. Detta sker som en anläggningsförrättning och förfarandet är reglerat i anläggningslagen, (AL). Vilka fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen/arna och de inbördes ansvarsförhållandena avgörs inte av planen utan av Lantmäteriet genom en anläggningsförrättning vid planens genomförande. Genom anläggningsbeslut så meddelas vad anläggningen ska bestå av och hur kostnaden för dess utförande respektive drift ska fördelas

mellan de fastigheter som har del i anläggningen. En samfällighetsförening bildas ofta i samband med anläggningsbeslut för att förvalta marksamfälligheter och gemensamhetsanläggningar. En samfällighetsförening är en juridisk person.

Detaljplanen ger fastighetsägarna möjlighet att bilda en gemensamhetsanläggning för tillfart till Ytterby 4:181 och Ytterby 4:298 över Ytterby 4:767. Detta återfinns markerat i förslag till detaljplan med ett (g), det vill säga: "Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning".

Till de nya bostäderna, skola och förskola inom del av Ytterby 4:289, 4:294, 4:594 och 4:601 nordväst om skolfastigheten samt för skolfastigheten Ytterby 4:686 och för Ytterby 4:172 samt Ytterby 4:173, finns möjlighet att bilda gemensamhetsanläggning för in- och utfartstrafik mot Överbyvägen samt ledningar.

E.ON:s befintliga transformatorstation vid livsmedelsbutiken, föreslås i ett nytt läge öster om Ytterby 4:171 på detaljplanen markerad som (E) "Teknisk anläggning" för att möjliggöra god spänningskvalitet. Ytterligare en transformatorstation föreslås vid den östra parkeringen utmed Resarövägen.

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 i enlighet med Dp 379, Överby 29:53 m.fl.

Servitut

Fastigheten Ytterby 4:181 har idag ett avtalsservitut för väg/utfart över Ytterby 4:188. Vid ändrad användning av Ytterby 4:181 kan finnas behov av att servitutet ändras eller upphävs.

Detaljplanen ger möjlighet att bilda släntservitut på Ytterby 4:597. På detaljplanen markerad med (z) "Marken ska vara tillgänglig för vägslänt".

Avtalsservitut för slänt för gång- och cykelvägen längs Överbyvägen ska bildas till förmån för Ytterby 4:349 och belastande Överby 29:49 och Överby 29:54 utanför planområdet.

I samband med att trafiksäkerheten höjs utmed Resarövägen vid Resarö skola föreslås att befintlig in- och utfart flyttas för

fastigheten Ytterby 4:175 med Resarö kapell. Ny mer trafik-säker in-och utfart föreslås anordnas via befintlig parkering ut mot Överbyvägen.

Vid behov inom planområdet ankommer det på respektive fastighetsägare att i övrigt ta initiativ till bildande och ändring av servitut, oavsett om det gäller officialservitut, dvs servitut som bildats genom en lantmäteriförrättning, eller inskrivna avtalsservitut. Det kan dessutom finnas oinskrivna avtalsservitut.

Fastighetsbildning

All fastighetsbildning avseende kvartersmark bekostas och sker på initiativ av respektive fastighetsägare vilket för allmän plats innebär att kommunen svarar för ansökan hos Lantmäteriet. Inom planområdet får 3D fastighetsbildning ske för separata ändamål dock inte för bostadsändamål. I samband med bildande av 3D fastigheter behövs det generellt även rättigheter för servitut och gemensamhetsanläggningar. Exakt hur förrättningen ska genomföras baseras på för vid tidpunkten framtagna aktuella ritningar.

Kvartersmark

- För del av Ytterby 4:289, Ytterby 4:294, Ytterby 4:594 och Ytterby 4:601, föreslås att en fastighet bildas för bostäder och att mark för skoländamål överförs till skolfastigheten genom fastighetsreglering. Istället för fastighetsreglering kan en eller flera fastigheter bildas för skola eller förskola. Fastigheten för bostäder kan efter ansökan bilda fler fastigheter.
- Del av Ytterby 4:176 överförs till förskoletomten Ytterby 4:177.
- Del av Ytterby 4:294 och del av 4:289 överförs till skolfastigheten Ytterby 4:686.
- Totalt cirka 300 kvm av fastigheterna Ytterby 4:172, Ytterby 4:289 och Ytterby 4:686 överförs till fastigheten Ytterby 4:173.
- Del av Ytterby 4:349 överförs till fastigheten Ytterby 4:597.
- Ytterby 4:483, Ytterby 4:597 och Ytterby 4:598 ska sammanläggas och bilda en fastighet innan bygglov kan ges.
- Ytterby 4:353 behöver sammanläggas eller fastighetsregleras, exempelvis med angränsande fastighet

såsom Ytterby 4:179, 4:483 eller 4:598 för att uppnå minsta fastighetsstorlek.

Avsikten är inte att skapa särskilda fastigheter för parkeringsplatserna (P). Syftet med att planlägga för parkering inom kvartersmark är att möjliggöra och hantera olika parkeringsbehov.

Allmän plats

All fastighetsbildning avseende allmän plats som kommunen är huvudman för initieras och bekostas av kommunen.

Trafikverket har sedan tidigare vägrätt för Överbyvägen. Ett flertal fastigheter nyttjas därmed redan idag genom vägrätt för allmän väg med Trafikverket som väghållare. Vägrätt innebär att Trafikverket har rätt att använda mark eller annat utrymme som behövs för vägen och väganordningar.

Detaljplanen möjliggör att det befintliga vägområdet för Överbyvägen bibehålls och utökas för att iordningställa en gång- och cykelväg utmed hela Överbyvägen samt öka trafiksäkerheten och standarden på Överbyvägen. Detta berör ett flertal kommunalägda fastigheter samt del av de privatägda fastigheterna Överby 2:7, Överby 2:85, Överby 29:40, Överby 29:49, Överby 29:54, Överby s:1, Ytterby 4:171, Ytterby 4:173, Ytterby 4:397, Ytterby 4:411, Ytterby 4:434, Ytterby 4:701, Ytterby 4:706 samt Ytterby s:10.

Enligt exploateringsavtal och förslag till detaljplanen ska den del av Ytterby 4:173, belägen inom och norr om Överbyvägen, utgöra allmän plats och överföras till den kommunägda fastigheten Ytterby 4:349. Syftet med åtgärderna är att kunna skapa en trafiksäker korsning med passerande gång- och cykelväg och en busshållplats.

Områdena som lagts ut som vägområde kommer genom lantmäteriförrättning att överföras genom fastighetsreglering till en kommunal fastighet. Ersättningsfrågor hanteras och beslutas av lantmäteriet inom aktuell lantmäteriförrättning.

Ledningsrätt och Avtal för avledning av dagvatten

Vaxholmsvatten AB har genom vattendom erhållit rätt att förlägga, bibehålla och underhålla den huvudvattenledning som är belägen inom området. Vaxholmsvatten AB ansvarar för att söka nödvändig ledningsrätt för allmänna vatten- och spillvattenledningar inom området. På plankartan anges (u) ”Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar”.

För att hantera dagvattnet inom Krokvägen inom Resarö väg-

förenings huvudmannaskapsområde, anges (u₁) - marken ska vara tillgänglig för avledning av dagvatten vilket gör det möjligt för vägföreningen att efter avtal eller annan överenskommelse med fastighetsägaren bibehålla befintligt dike.

EKONOMISKA FRÅGOR

Nedan redovisas kostnader som kan komma att belasta olika aktörer vid genomförandet av detaljplanen.

<p>Vatten och spillvatten</p>	<p>Vaxholmsvatten AB debiterar anläggningsavgiften då förbindelsepunkt upprättats (i enlighet med VA-lagen). Kostnaden för vatten och spillvatten för respektive fastighet tas ut enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Debitering sker när förbindelsepunkt finns och ledningarna kan användas. Anläggningsavgiften täcker kostnaden för vatten och spillvatten fram till förbindelsepunkt. Till detta kommer kostnaden för den egna servisledningen mellan förbindelsepunkt och byggnad som fastighetsägaren ansvarar för. Vid framtida avstyckning debiteras anläggningsavgift för den tillkommande fastigheten.</p> <p>Om taxan inte är tillämplig för föreslagen exploatering/markanvisning kan annan debiteringsform bli aktuell. Förutsättningar kommer att anges i program till markanvisning. För tillkommande bostäder, t ex ”Attefallshus”, eller andra förändringar som enligt VA-taxan genererar anläggningsavgift tillkommer avgift enligt gällande VA-taxa. Frågor om VA- avgifter hanteras och besvaras av Roslagsvatten AB.</p>
<p>Konsekvenser för kommunen</p>	<p>Kostnader för genomförandet av anläggningsarbetena i korsningen Överbyvägen/Resarövägen/Ytterbyvägen vilket även omfattar ombyggnad av in- och utfarten till fastigheten Ytterby 4:175 kommer att fordra utrymme i kommande budget. Kommunen föreslås bli huvudman för Överbyvägen vilket omfattar ansvar för trafiksäkerhet, drift och underhåll av både väg, diken, trummor och brunnar.</p> <p>Genom planläggning för bostäder, centrum m.m. av tidigare inte planlagd mark ges möjlighet för kommunen att sälja kvartersmark och därmed erhålla intäkter.</p>
<p>Plankostnader</p>	<p>Kostnad för planarbetet tas ut i form av planavgift enligt taxa som en del i kostnaden för bygglov. För ett enbostadshus på 220 m² bruttoarea är planavgiften med nuvarande (sept 2020) taxa ca 28.215 kr.</p>
<p>Förrättningskostnader</p>	<p>Förrättningskostnader för anläggningsförrättning är svår att bedöma då kostnaden till stor del är beroende av bland annat förrättningsens omfattning. Kostnaden tas ut enligt Lantmäteriets taxa. Kostnaderna fördelas enligt de andelstal</p>

	<p>som fastigheterna får och tas i normalfallet ut då förrättningen avslutats.</p> <p>Vid en avstyckning eller fastighetsreglering fördelas kostnaderna mellan de berörda fastigheterna efter skälig och rättvis grund. Kostnaden tas ut då förrättningen vunnit laga kraft. Kostnaden tas ut enligt Lantmäteriets taxa. Fast pris kan efterfrågas varvid Lantmäteriet bedömer om det är möjligt eller också erläggs kostnaderna efter löpande räkning.</p> <p>En ny avstyckning som ansluts till en befintlig gemensamhetsanläggning, t.ex. Resarö vägförening, kan komma att åläggas en inträdesavgift enligt föreningens stadgar.</p>
Konsekvenser för enskilda fastighetsägare	<p>I samband med anläggningsförrättningar, t.ex. då gemensamhetsanläggningar bildas, kan kostnader för inlösen och upplåtelse av mark samt anläggningar tillkomma för berörda fastighetsägare.</p> <p>Vid bildande, ändring eller upphävande av servitut kan ersättningar och kostnader behöva regleras mellan olika fastighetsägare.</p> <p>För de fastighetsägare vars fastigheter till viss del läggs ut som vägområde och där mark behöver regleras bestäms ersättningen i samband med lantmäteriförrättningen.</p>
Konsekvenser för ledningsägare	<p>E.ON Elnät Sverige AB har haft önskemål om en ny placering av den befintliga transformatorstationen utanför livsmedelsbutikens entré. Detaljplanen föreslår ett nytt läge öster om Ytterby 4:171. E.ON Elnät Sverige AB ansvarar för flytt av transformatorstationen och samtliga med flytten förenade kostnader. Avtal ska tecknas med Vaxholms stad om upplåtelse av mark både för den transformatorstation som flyttas samt den nya vid parkeringen på Resarövägens östra sida.</p>

TEKNISKA FRÅGOR OCH UTREDNINGAR

Dagvatten

En dagvattenutredning för detaljplanen har utförts av Sweco Environment AB i december 2013. Utredningen visar att för det område som kommer att byggas ut nordväst om skolan kan dagvattnet ledas till Resarö våtmark. Dagvatten rinner redan idag naturligt till våtmarken. En utbyggnad förutsätter att dagvattnet omhändertas så nära källan som möjligt. Genom infiltration på tomtmarken kan dagvattnet renas, grundvattennivån tryggas och fördröjning av toppflöden ske vid stora regn. Fördröjning kan enklast åstadkommas genom att undvika stora hårdgjorda ytor samt låta dagvatten från tak och

hårdgjorda ytor rinna till/över grus- och gräsytor för infiltration.

Utredningen visar att dagvattensituationen kan lösas utan att Resarö våtmark blir påverkat och att även riktlinjerna för föroreningshalterna kommer ligga under rekommenderade riktvärden.

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 genom återkommande underhåll av trummor, brunnar och diken för att översvämningar inte ska ske.

Vid utbyggnad av gång- och cykelväg utmed Överbyvägen ska närmare studeras möjligheten att placera en grönremsa, för upptagning av dagvatten, utmed en del av utrymmet mellan gång- och cykelvägen och Överbyvägen. Trafikdagvatten kan fördröjas genom exempelvis öppna eller täckta diken i anslutning till väg. Med anledning av höga flöden i Resarö våtmark och i samband med förändringar av vägarna behöver dagvattenföringen särskilt uppmärksammas då det även kan påverka Resarö vägförening som har ansvaret för omgivande vägar samt privata fastighetsägare som har ansvaret för dagvattnet inom de privata fastigheterna.

Väg

2002-10-10 togs utredningen "Förslag till trafiksäkerhetsfrämjande åtgärder vid Resarö skola" fram av Carl Bro Intelligent Solutions. Utredningen kompletterades 2004-07-05 med en utredning om barns skolvägar mm på Norra Resarö. Under 2011 arbetade Marktema AB fram ett förslag till utformning av en cirkulationsplats i korsningen Överbyvägen/Resarövägen/Ytterbyvägen. Förslaget innehöll även placering och utformning av busshållplatser, övergångsställen och avlämningsficka för Resarö skola samt fortsättning av gång- och cykelvägen längs Överbyvägen. Trafiklösningen har kompletterats och justerats, augusti 2019, bl a med busshållplats i riktning mot Överby.

Marktemas förslag har legat som underlag för detaljplanens utformning och utrymme för allmän väg. Busshållplatser och avlämningsficka vid skolan samt cirkulationsplats kommer att studeras närmare vid kommande detaljprojektering.

Geoteknik

En geoteknisk utredning för fastigheten Ytterby 4:594, genomfördes 1985 av Alfred Orrje AB som redovisade att

grundläggningsförhållandena i det låglänta partiet närmast våtmarken var svåra.

2014 gjordes en kompletterande utredning av Tyréns AB för att ytterligare utreda grundläggningsförhållanden och då omfattades förutom Ytterby 4:594, även Ytterby 4:601 och 4:411. Utredningen redovisade att markförhållanden för delar av fastigheterna Ytterby 4:411, 4:601 och 4:594 kräver särskilda åtgärder vad gäller grundläggning vilket innebär att de utgått ur planområdet.

Val av grundläggningsmetod vid husbygge ska vid behov föregås av geoteknisk undersökning, i synnerhet vad gäller de nu beskrivna fastigheterna.

Markföreningar

I samband med ändrad användning av fastigheten Ytterby 4:173 ifrån småindustri till bostadsändamål ska exploitören tillika verksamhetsutövaren, innan anläggningsarbetena påbörjas och bygglov beviljas uppfylla rekommendationerna i rapporten utförd i april 2017 av ÅF-Infrastructure AB ”Översiktlig miljöteknisk markundersökning för Ytterby 4:173” för att uppfylla minimikravet känslig markanvändning och föroreningshalter ska understiga Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning.

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen är upprättad av stadsbyggnadsförvaltningen.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Kristina Henschen
Planchef

Richard Hallman
Exploateringschef