

# Detaljplan för Storäng, Dp 401

## Vaxholms stad, Stockholms län

### Samrådsredogörelse

Kommunstyrelsen beslöt den 12 december 2012 att uppdra åt stadsbyggnadsförvaltningen att utarbeta förslag till detaljplan för Storäng.

Detaljplanen baseras på ett planprogram som har varit ute på samråd den 5 april – 7 maj 2013. För att läsa mer om programsamrådet hänvisas till samrådsredogörelsen för planprogrammet.

I enlighet med kommunstyrelsens planeringsutskott beslut den 14 januari 2015 § 2015/7 har samråd hållits om förslag till detaljplan. Samrådet har ägt rum under tiden den 8 februari – 20 mars 2015.

Enskilda samrådsmöten har hållits med intresserade fastighetsägare, mötena finns sammanfattade i kortfattade minnesanteckningar. Information om samrådet har sänts till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning samt remissinstanser enligt sändlista. Handlingarna har under samrådet visats på stadsbyggnadsförvaltningen, på stadsbiblioteket, samt på Vaxholms stads hemsida, [www.vaxholm.se](http://www.vaxholm.se)

Under samrådet inkom 36 yttranden varav 20 st från fastighetsägare och boende inom området. Inkomna samrådsyttranden finns samlade i planakten, vilken går att ta del av på stadsbyggnadsförvaltningen.

Efter samrådet för förslaget till detaljplan för Storäng, Dp 401, har detaljplanen delats upp på två detaljplaner; detaljplan för Storäng östra (Dp 401) och detaljplan för Storäng västra (Dp 413). Dp 401 består av den del av det ursprungliga planområdet där det finns befintlig bostadsbebyggelse. Denna samrådsredogörelse gäller för båda planförslagen.

### Inkomna yttranden

		<b>Remissinstanser och föreningar</b>	<b>Anmärkning</b>
S	1.	Länsstyrelsen i Stockholm	Erinran
	2.	Kommunalförbundet Norrvatten	Ingen erinran
	3.	Storstockholms brandförsvär	Ingen erinran utöver program
	4.	Roslagsvatten AB	Erinran
	5.	Resarö bygdeförenings plangrupp	Erinran
	6.	Socialnämnden	Erinran



7.	Trafikverket region Stockholm	Kommentarer från programskedet kvarstår
8.	Förpacknings- och tidningsinsamlingen	Ingen erinran
9.	Trafikförvaltningen (SL)	Ingen erinran utöver program
10.	Stockholms länsmuseum	Erinran
11.	Naturskyddsföreningen i Vaxholm	Erinran
12.	Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddsnämnd	Erinran
13.	E.ON Elnät Stockholm AB	Ingen erinran
14.	Lantmäteriet division fastighetsbildning	Erinran

	Föreningar, fastighetsägare, boende och övriga	
	Fastighet/Adress	Anmärkning
S	15. Fastighetsägare till Överby 2:20	Erinran
	16. Fastighetsägare till Överby 2:26	Erinran
	17. Fastighetsägare till Överby 2:30	Erinran
	18. Fastighetsägare till Överby 2:31	Erinran
	19. Fastighetsägare till Överby 2:32	Erinran
	20. Fastighetsägare till Överby 2:33	Erinran
	21. Fastighetsägare till Överby 2:34	Erinran
	22. Fastighetsägare till Överby 2:35 och 2:87	Erinran
	23. Fastighetsägare till Överby 2:37 och 2:92	Erinran
	24. Fastighetsägare till Överby 2:38	Erinran
	25. Fastighetsägare till Överby 2:48	Erinran
	26. Fastighetsägare till Överby 2:49	Erinran
	27. Fastighetsägare till Överby 2:52	Erinran



28.	Fastighetsägare till Överby 2:72	Erinran
29.	Fastighetsägare till Överby 2:73	Erinran
30.	Fastighetsägare till Överby 2:78	Erinran
31.	Fastighetsägare till Överby 2:83	Erinran
32.	Fastighetsägare till Överby 2:84	Erinran
33.	Fastighetsägare till Överby 2:86	Erinran
34.	Fastighetsägare till Överby 2:97	Erinran
35.	Miljöpartiet det gröna Vaxholm	Erinran
36.	Vänsterpartiet i Vaxholm	Erinran

### Stadsbyggnadsförvaltningens sammanfattning av och kommentarer till inkomna synpunkter

Nedan följer en sammanfattning av inkomna skrivelser. *Hela skrivelser, stycken eller citat redovisas i kursiv stil.* Kontorets svar markeras med indragen vänstermarginal.

### Remissinstansernas synpunkter

#### S 1. Länsstyrelsen i Stockholms län:

##### **Sammanfattande bedömning**

*Länsstyrelsen bedömer, under nu kända förhållanden, att kommunen i den fortsatta detaljplaneprocessen behöver utveckla skälen som anges för att strandskyddet ska upphävas, utifrån vad som anges i 7 kap 18 § miljöbalken och att det även kan finnas behov av att göra revideringar i planförslaget utifrån var det är möjligt att upphäva strandskydd. Länsstyrelsen anser även att markens lämplighet ska säkerställas gällande föreningar, samt utifrån geotekniska förhållanden på plats. Motiveringar och ytterligare beskrivningar till Länsstyrelsens ställningstaganden framgår av yttrandet i sin helhet.*

*Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 §.*

##### **Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL (2010:900)**

*Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL (2010:900).*

##### **Riksintressen**

*Vattenområdet strax öster om planområdet tillhör riksintresset för kulturmiljövården Stockholms farled och inlopp. Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att utvecklingen av området inte påverkar närliggande riksintresseområde på ett sådant sätt att risk för påtaglig skada föreligger.*

##### **Olyckor, översvämning och erosion**

##### **Översvämningsrisk**

*Det är positivt att kommunen har beaktat översvämningsrisken i området och inte tillåter*

*någon ny bebyggelse under nivån +2,95 meter enligt höjdsalan RH2000.*

*Föreslagen bestämmelse avseende grundläggningsnivån avser inte komplementbyggnader och vad Länsstyrelsen kan se, komplementbyggnader med bostadsrum. Komplementbyggnader med bostadsrum är exempel på byggnader som Länsstyrelsen anser vara mindre lämpliga att placeras i områden som riskerar att översvämmas.*

### **Geotekniska förhållanden**

*I planhandlingarna framgår att marken i delar av planområdet består av lera och silt. Det framgår inte hur lerdjup eller geotekniska förhållanden påverkar planförslaget. Till nästa skede behöver kommunen motivera om de bedömer att marken är lämplig för planerad bebyggelse med hänsyn till risken för ras, skred och sättningar. Det ska även framgå om de geotekniska förhållandena innebär att det behövs restriktioner eller riskreducerande åtgärder.*

### **Strandskydd**

*Området omfattas av strandskydd enligt 7 kap 13 § miljöbalken, MB.*

*Vid prövning av att upphäva eller ge dispens från strandskyddet får som särskilda skäl endast beaktas om det område som upphävandet eller dispensen avser:*

- 1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*
- 2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen*
- 3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området*
- 4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området*
- 5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området eller*
- 6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.*

*Intresset för att ta området i anspråk på det sätt som anges i planen ska också väga tyngre än strandskyddsintresset enligt 5 kap 7a § i plan- och bygglagen, PBL, och 7 kap 18 § andra stycket MB.*

### **Kommunens bedömning och motiv**

*Kommunen anger att de skäl som är tillämpliga i planförslaget är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt att anläggningarna (bryggorna) måste ligga vid vattnet.*

### **Länsstyrelsens synpunkter**

*I den fortsatta detaljplanprocessen anser Länsstyrelsen att skälen som anges för att strandskyddet ska upphävas behöver utvecklas, utifrån vad som anges i 7 kap 18 § miljöbalken. Det kan även finnas behov av att göra revideringar i planförslaget utifrån var det är möjligt att upphäva strandskydd. Länsstyrelsen vill även framhålla att planläggning i sig, inte utgör ett motiv för upphävande av strandskydd.*

**Upphävande av strandskydd på land**

*Länsstyrelsen anser att den del av marken som får tas i anspråk inom strandområdet bör begränsas och regleras på ett tydligare sätt för att strandskyddet ska kunna upphävas. Det kan t. ex. ske genom att större del av området markeras som prickmark.*



Kommunen anger att de områden för bostadsbebyggelse där strandskyddet föreslås upphävas på land idag inte är allemansrättsligt tillgängliga. Utifrån plankartan verkar det som att förslag för upphävande gäller hela planområdet förutom det område som anges som natur. Länsstyrelsen konstaterar att delar av planområdet på land kan vara ianspråktagna på ett sätt som gör att de i enlighet med 7 kap. 18c § punkt 1 MB saknar betydelse för strandskyddets syften, men för att kunna göra en bedömning behöver planförslaget bl.a. kompletteras med någon form av dokumentation/illustration, förslagsvis fotografier som ger en förståelse för områdets förutsättningar. I planhandlingarna anser Länsstyrelsen att områdesbeskrivningen är för generell och det är viktigt att olika förutsättningar i området lyfts fram, såsom bedömning av hemfridszon, allemansrättsligt tillgänglig mark och naturvärden. Om strandskyddet upphävs finns risk att strandzonen väsentligt förändras t.ex. med trädgårdsanläggningar, uteplatser, terrasseringar och gräsmattor som når ned till strandlinjen. Om så sker finns det också risk för att naturliga infiltrationsytor och/eller vegetation försvinner, vilket gör att mängden närsalter och gifter som spolats ut i vattnet ökar. SGU:s jordartskarta visar att strandbrynet ofta består av lera och morän som är känsliga och lätt läcker finkornigt material till angränsande vatten. Länsstyrelsens analyser visar också att risken för stranderosion påverkas på grund av båttrafik. Det är därför angeläget att strandområdet lämnas så opåverkat och naturligt som möjligt.

I plankartan finns en ca 40 meter bred korsprickad zon från strandkanten där det anges att marken endast får bebyggas med uthus och garage och att parkeringsplats får anordnas. Länsstyrelsen anser att denna zon bör ses över och att byggrätten där bör preciseras. Länsstyrelsen anser även att planbestämmelsen, byggnad får inte uppföras men anläggning får utföras vid strandkanten, ska tas bort då det finns en stor risk att strandzonen väsentligt förändras genom denna bestämmelse.

#### Upphävande inom vattenområde Naturvärden

Länsstyrelsen anser att skälen för upphävande och dispens för strandskydd gällande naturvärden i vattenområdet behöver utvecklas. I planbeskrivningen finns ett avsnitt om naturvärden, där delar kan vara användbara även gällande strandskydd. Länsstyrelsen anser dock att denna beskrivning bör ses över och bedömningen tydliggöras, bl.a. avseende naturvärden i vassområden, möjligheter för fiskrekrytering och påverkan av ökad exploatering. Detta eftersom beskrivningen inte är helt entydig.

I avsnittet om naturvärden anges att området är stört av båttrafik och att störningskänsliga arter av fisk, fågel och däggdjur inte torde finna en livsmiljö i området samt att möjligheter till fiskrekrytering bedömts som små p.g.a. mänsklig påverkan. Länsstyrelsen vill betona vikten av att förutsättningarna inte försämrats jämfört med dagens situation till följd av förslaget. På sikt bör det eftersträvas en förbättring av levnadsförhållandena för fisk och planförslaget bör redogöra för hur ökad exploatering och möjlighet för fler båtar att röra sig i området kan påverka vattenområdet. Vattenområdets betydelse som lek-/uppväxtområde för flera fiskarter bör också beaktas. Enligt balancemodellen finns förutsättningar för att området kan utgöra ett föryngringsområde för gös, abborre, gädda och även i viss mån strömming. Befintliga områdena med vass inom planområdet kan exempelvis utgöra potentiella uppväxtområden för fisk.

### *Bryggor*

*Inom vattenområdet föreslås strandskydd upphävas där bestämmelsen a<sub>2</sub> finns. Länsstyrelsen anser att upphävande av strandskydd inte är lämpligt i vattnet, utan istället är det dispens från strandskydd som kan bli aktuellt. Länsstyrelsen anser att det tydligare ska framgå av planhandlingarna att strandskyddsdispens krävs för anläggande av brygga inom vattenområdet även om åtgärden inte alltid är bygglovspliktig.*

*För att kunna upphäva eller ge dispens från strandskydd är det inte tillräckligt att konstatera att en brygga måste ligga vid vattnet. Det är bryggans funktion som bedöms och det ska också prövas om behovet av anläggningen kan tillgodoses utanför området, t.ex. genom att det finns eller planeras en gemensam brygganläggning i närheten.*

*Enligt proposition 2008/09:119 Strandskyddet och utvecklingen av landsbygden ska enskilda bryggor prövas restriktivt och vid prövningen ska det göras en avvägning mellan strandskyddsintresset och den enskildes intresse av att ta området i anspråk. Den enskildes intresse av att uppföra bryggan ska väga tyngre än områdets strandskyddsvärden, dvs. dess långsiktiga betydelse för allmänhetens friluftsliv och den biologiska mångfalden. Av detta följer att det finns en stor risk för att dispens inte alltid kan medges, trots de föreslagna bestämmelserna. Förutsättningarna för dispens kan variera inom olika delar i planområdet, även om planbestämmelsen som medger bryggor vid bostadsfastighet som direkt gränsar till vattenområde är generell. Länsstyrelsen vidhåller synpunkten från tidigare planetapper i Vaxholm, att möjlighet till brygga bör begränsas till högst en brygga per fastighet.*

### **Hälsa och säkerhet**

#### **Förorenad mark**

*Inom planområdet finns det ett objekt i Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden. Det är en handelsträdgård som tidigare har funnits på fastigheterna Överby 2:71 och Överby 2:82. Det kan även ha funnits andra miljöstörande verksamheter i området som Länsstyrelsen inte har någon kännedom om. Länsstyrelsen upplyser även om att småbåtsverksamhet ofta leder till miljögifter både på land, vid tvätt och förvaring av båtar samt i vattnet. För att säkerställa platsens lämplighet behöver prover tas på relevanta platser och av relevanta ämnen (TBT, koppar, olja/bensin).*

*Markens lämplighet ska säkerställas för sitt ändamål. Det är viktigt att belysa frågan gällande föroreningar tidigt i processen för att minska riskerna för eventuell spridning och exponering av föroreningar vid markingrepp. Vidare undersökningar och åtgärder på området ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.*

### **Råd om tillämpningen av 2 kap. PBL - Allmänna och enskilda intressen**

#### **Naturvärden**

*Naturvärdena utgörs främst av en åkerholme som omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken, områden med gamla grova lövträd, vassbälten utmed stränderna samt vattenområdenas betydelse för fisk. Biotopskyddet för åkerholmen upphör om omgivande markanvändning ändras, t ex genom bebyggelse. Dispens från biotopskyddet behöver då sökas innan detaljplanen antas.*

*Grova lövträd bör i möjligaste mån sparas, framför allt området på södra delen av fastigheten Överby 2:70, mellan Resarövägen och en mindre väg i söder. Trädområdet ingår i*



*Länsstyrelsens inventering av skyddsvärda trädmiljöer. Det värdefulla trädområdet fortsätter även in på fastigheten Överby 2:46, där det föreslås att en förskola anläggs. Alla träd inom planområdet med stamdiameter större än 0,7 m är inmätta och Länsstyrelsen ser positivt på att dessa föreslås sparas i möjligaste mån. Det är också lämpligt att genom planteringar säkerställa tillväxten av lövträd för framtiden.*

*Vassbälten bör sparas i möjligaste mån, främst genom att de generellt är värdefulla miljöer för fågel och fisk, men även för andra vattenlevande djur och växter. Vassen bidrar också till att minska risken för erosion av stränderna p.g.a. vågsvall.*

*Som framgår under avsnittet strandskydd är vattenområdet lämpligt som föryngringsområde för gös, abborre, gädda och även i viss mån strömning enligt balancemodellen. Detta bör beaktas i kommande planarbete.*

### **Behovsbedömning**

*Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.*

### **Rådgivande synpunkter**

#### **Vatten och avlopp**

*Länsstyrelsen ser positivt på att enskilda avlopp ansluts till kommunalt vatten- och avloppsnät. Det bör dock framgå om nya hus kommer att uppföras innan en anslutning finns och hur vatten och avlopp då kommer att lösas under tiden samt konsekvenser av detta. I planhandlingarna bör det framgå vem som ansvarar för skötsel av diken och övrig dagvattenhantering. Det är också viktigt att de lösningar som föreslås för lokalt omhändertagande av vatten, såsom gröna tak, inte ökar näringsutsläppet från området.*

### **Övriga synpunkter/frågor av betydelse för planens genomförbarhet**

#### **Ändamålsenliga planbestämmelser**

*Länsstyrelsen anser att planbestämmelserna bör ses över och anpassas efter Boverkets nya rekommendationer.*

SBF:s kommentar:

Planbestämmelsen angående översvämningsrisken är ändrad i enlighet med Länsstyrelsens rekommendationer till + 2,65 över nollplanet enligt höjdskalen RH2000.

Avsnittet i plan- och genomförandebeskrivningen om geotekniska förhållanden har kompletterats.

Motiven och skälen för upphävande av strandskydd har utvecklats i plan- och genomförandebeskrivningen i avsnittet "Strandskydd". Revidering har även utförts på plankartan för vattenområdena vid bostadsfastigheter med bryggor, W<sub>1</sub>, och planbestämmelsen för dessa områden. W<sub>1</sub>-områdena, har begränsats runt befintliga bryggor därutöver anges W, öppet vatten som inte får överbyggas. På land anges prickmark för områdena med vass med hänsyn till naturvärdena och fiskrekryteringen. Se Dp 401 för Storäng östra.

Ändringar har även utförts för det västra vattenområdet för brygga, WV<sub>2</sub>, som avgränsats runt bryggan och i övrigt anges, W<sub>2</sub>, öppet vatten med allmänna ledningar under vattnet. Se Dp 413 för Storäng västra.



Planbestämmelsen för korsprickad mark på plankartan har ändrats.

Avsnittet om naturvärden har kompletterats i plan- och genomförandebeskrivningen.

De större sammanhängande vassbältena på kvartersmark finns på fastigheten Överby 2:23, samt i vattnet intill denna fastighet. Till granskningskedet har de områden på fastigheten som inte får bebyggas utökats med hänsyn tagen till befintliga vassbälten utifrån nya ortofoton. Detta framgår av Dp 401 för Storäng östra.

Planbestämmelse införs på plankartan inom kvartersmark för bostäder att markens höjd inte får ändras inom prickmark och korsprickad mark närmast vattnet. Detta framgår av Dp 401 för Storäng östra.

Planhandlingarna och plankartan ändras för vattenområdena vad gäller upphävande av strandskydd. Upphävande av strandskydd föreslås för vattenområdena WV<sub>1</sub>, WV<sub>2</sub> och W<sub>1</sub>. Se även ovan under SBF's kommentarer stycke 3.

Beteckningen på plankartan för upphävande av strandskydd ändras till a<sub>1</sub>.

Kommunen har genomfört en MIFO-2 utredning angående föroreningar i marken där handelsträdgården tidigare funnits. Inom området, fastigheterna Överby 2:71, 2:82 och 2:86 finns befintlig bostadsbebyggelse. För fastigheterna medges i planen inte någon avstyckning. Se Dp 401.

Kommunen avser att ansöka om dispens från biotopskyddet innan antagande för att kunna ianspråka åkerholmen för bostadsbebyggelse. Se Dp 413.

Lövträd avses sparas genom att området på södra delen av fastigheten Överby 2:70 föreslås som naturområde i planen. Se Dp 413.

Gällande VA-anlutningen framgår i plan- och genomförandebeskrivningen för Dp 401 att genomförandetiden är fördröjd för kvartersmark för bostäder. Syftet är att innan bygglov medges för nya byggnader först möjliggöra utbyggnad av vatten- och avloppsledningar.

Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats angående skötsel av diken och dagvattenhantering inom planområdet.

Planbestämmelserna har setts över för detaljplanen med avseende på boverkets rekommendationer.

## **S 2. Kommunalförbundet Norrvatten:**

Inga synpunkter

## **S 3. Storstockholms brandförsvaret:**

Inga synpunkter utöver det som framkommit i yttrandet över programmet. SSBF påminner om tillgång till släckvatten måste säkerställas med konventionellt brandpostsystem som innebär att avstånd mellan brandposter får vara högst 150 m.

SBF:s kommentar:

Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats med uppgifter om konventionellt brandpostsystem inom planområdet.





#### S 4. Roslagsvatten AB:

##### Avfall

- Vändplanen på Tre fiskares väg är i minsta laget, rekommenderar radie är 9 meter för att avhjälpa backning och minimera risken för påkörning vid backning.
- Framkomlighet eller uppställningsplats för placering av avfallskärl krävs för fastigheterna 2:31, 2:38, 2:49, 2:82 och ev. 2:83 för att planen ska kunna säkerställa dessa fastigheters avfallshantering.
- Om återvinningsstationen längs Resarövägen är planerad att kvarstå på befintlig plats krävs ingen ytterligare station inom detta område, om inte bör utrymme för återvinningsstation säkerställas inom området med beteckningen E.

##### VA

##### Justera tidplanen:

Vinter 2015/2016	Tillstånd vattenverksamhet Upphandling av entreprenör
Vår 2016	Byggstart
2017	Utbyggnad av sjöledning

Föreläggandet om vattenförsörjning från Länsstyrelsen genom allmän VA-anläggning innebär att anläggningen ska vara utförd senast 2018-10-01.

Komplettera planbeskrivningen med att i de fall additionsbostad, exempelvis "Attefallshus", inrättas inom fastigheten tillkommer lägenhetsavgift i anläggningsavgiften. Frågor om VA-avgifter besvaras av Roslagsvatten AB.

Det är att rekommendera att fastigheterna ansluter sig till det allmänna VA-nätet eftersom det strider mot planens syfte att enskilda VA-anläggningar bibehålls, ändra formuleringen i planbeskrivningen utifrån detta.

Förtydliga att eventuell gemensamhetsanläggning för spill- och vattenledningar på Överby 2:31 och eventuellt Överby 2:26 ska samrådas med Roslagsvatten.

##### SBF:s kommentar:

Synpunkterna har noterats. Efter samråd har tidplanen för VA-utbyggnaden diskuterats vidare. Plan- och genomförandebeskrivningen har justerats vad gäller tidplan och uppgifter om föreläggande från Länsstyrelsen.

Vändplanen vid Tre fiskares väg i Dp 401 för Storäng östra har ändrats i enlighet med Roslagsvattens önskemål.

Vad gäller ytor för uppställning av avfallskärl måste detta ordnas inom respektive fastighet.

Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats angående VA-avgifter och "Attefallshus".

Möjlighet finns att anordna tekniska anläggningar inom E-området som återvinningsstation i Dp 413.

#### S 5. Resarö bygdeförenings plangrupp:

*Plangruppen bedöms enligt programsamrådsredogörelsen inte ha rätt att överklaga detaljplanen. Vi ställer oss frågande till kommunens argument bakom denna slutsats. Detta har bidragit till att några av*

*de föreningarna på ön som tidigare varit delaktig i Plangruppens arbete, inte sett det som meningsfullt att engagera sig i denna omgång. Detta är beklagligt då ett stort medborgarengagemang gynnar samrådsprocessen och utvecklingen av kommunen. Resaröbor är eniga om att en varsam förtätning och att behålla Resarös skärgårdskaraktär är viktigt vid fastställande av varje ny detaljplan på Resarö.*

1. Vi anser att det inte är bra för barnen med en så stor förskola som 6 avdelningar med totalt cirka 100 barn. Forskning visar att det är för många personer som förblir okända för barnen, vilket kan upplevas som skrämmande. Förskolebyggnaden är placerad på mark som är klassad som högriskområde för radon. I den norra delen av förskoletomten står det vatten på våren och vid rikligt regn. För att behålla Resarös lantliga infart får förskolebyggnaden inte dominera fonden bakom kolonilotterna, d.v.s. inte bli högre än träden utan hellre ligga inbäddad bland träden. Detta kan även vara en fördel genom att skugga delar av lekytorna.

2. Vad gäller ny bebyggelse anser vi att antalet tillkommande bostäder minskas och de tomter som ligger lägst tas bort eftersom det krävs både radonsäkert och översvämningssäkert utförande för att bygga där. Vi uppskattar verkligen att antalet våningsplan på ny bebyggelse inte ska överstiga två. 75 nya bostäder på en yta som i Lilläng rymmer 25 bostäder kommer att skapa en märklig landskapsbild. Husen som byggs bör vara snarlika men ändå olika med överensstämmande fasad- och takmaterial. Om detta inte kan anges i planen framhålls att fler än en entreprenör ska få bebygga området.

3. Det ifrågasätts vad som är avsikten med att upphäva strandskyddet närmast vattnet i det sydöstra naturområdet. Är det för upplag av båtar, badplats eller något annat?

4. Almarna som angripits av almsjuka borde ersättas med andra träd som kan bli stora. När fälten bebyggs tätt kommer inga träd att tillåtas bli höga. Då kan det behövas en skyddad åkerholme med träd som tillåts växa högt över hustaken. Det är lummigheten som är en del av Resarös karaktär.

5. Vi önskar att gäststugor med fullvärdiga kök ska tillåtas så att de kan hyras ut utan att tomten delas. Vi tycker inte att Stadsbyggnadsförvaltningens tidigare svar på detta förslag att det inte är tillåtet på övriga Resarö och därför inte är aktuellt i Storäng är framkomligt över tid.

Killingen har inget skydd i sin östra del utan beskrivs som utredningsområde i översiktsplanen. Vi vill framhålla att det är viktigt för Resarö att hela det nuvarande grönområdet behålls som natur/park och skyddas som naturskyddsområde.

SBF:s kommentar:

Plangruppens deltagande och dialog i planprocessen är mycket värdefull däremot är Resarö plangrupp enligt praxis och gällande lagstiftning inte sakägare med rätt att överklaga detaljplanen.

Mot bakgrund av att Ytterby förskola bedriver verksamhet i tillfälliga lokaler där bygglovet maximalt kan förlängas fram till år 2022 finns behov av en ny förskola på Resarö. Området Storäng bedöms vara lämpligt då det ligger i nära anslutning till bussförbindelser och många vårdnadshavare passera området på väg till arbetet.

Vattenområdet utanför naturområdet i sydöstra delen av planområdet föreslås i Dp 413 för att möjliggöra brygga.

Almarna som har angripits av almsjuka kommer att behöva tas bort. I övrigt bedömer vi att



området kan bebyggas och karaktären behållas med befintliga träd. Områdena med högst naturvärden, kullarna med ädellövträd och alsumpskogen bevaras och föreslås i planen som naturområden. Befintlig vegetation avses sparas i mesta möjliga mån. Höjden på byggnaden för förskolan får studeras närmare i samband vid utformningen och projekteringen av byggnaden. Se Dp 413.

För radon finns riktvärden som inte får överskridas, generellt gäller att byggnader ska uppföras radonskyddande/ radonsäkra.

Synpunkter angående utformningen av ny bebyggelse noteras. För området med nya bostäder i Dp 413 Storäng västra avses olika hustyper kunna uppföras enligt planförslaget.

Gäststugor med fullvärdiga kök kan uppföras i så kallade "Attefallshus".

Killingen ligger utanför planområdet och behandlas därmed inte i denna detaljplan.

### **S 6. Socialnämnden:**

*Socialnämnden betonar vikten av staden tillser att ny- och ombyggnation av byggnader, tomter och allmänna platser utförs, så att tillgänglighet och användbarhet fungerar för alla med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, enligt vad som anges i plan- och bygglagen.*

*Socialnämnden förutsätter att hänsyn tas vid planläggande av bebyggelse på Resarö, till såväl natur och kulturmiljövärden som av KF beslutade riktlinjer avseende boende i varierande storlekar och upplåtelseformer på Vaxön, Rindö och Resarö.*

*Vad gäller bostäder för just äldre bör dessa, i enlighet med vad som anges på sid 14 i fördjupad översiktsplan för Resarö, finnas i närheten av centrum eller i ett läge med goda kommunikationer dit. I planförslaget anges att planområdet saknar offentlig och kommersiell service. Närmsta livsmedelsaffär ligger vid Resarö mitt ca 1 km från planområde.*

SBF:s kommentar:

I plan- och bygglagen anges att byggnader ska vara tillgängliga och användbara för personer med rörelse- eller orienteringsnedsättningar. Det anges dock även att tomter avsedda för bebyggelse ska vara tillgängliga och användbara om det inte är orimligt med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt.

Kommunen planerar för olika typer av småhusbebyggelse eller bebyggelse av små flerfamiljs-hus inom Dp 413 för Storäng västra. Hänsyn avses tas till natur och kulturmiljö i planläggningen.

Det är inte möjligt att i detaljplanen reglera upplåtelseform för bostäderna. I Storäng planeras inte några särskilda boenden för äldre.

Övriga synpunkter har noterats.

### **S 7. Trafikverket region Stockholm:**

Trafikverket ser positivt på att kommunen ska ta fram en bullerutredning inför granskningskedet.

Trafikverket ser gärna att kommunen redovisar möjliga trafiksäkerhetshöjande åtgärder vid utfarten från Metspövägen i planbeskrivningen.

Åtgärder som är nödvändiga på eller i direkt anslutning till väg 1003 (Resarövägen) ska regleras i avtal mellan kommunen och Trafikverket där kommunen ansvarar för genomförande och finansiering. Åtgärder på det statliga vägnätet ska utformas enligt anvisningar i Vägars och gators utformning, VGU, och i samråd med Trafikverkets entreprenörer.

I övrigt kvarstår Trafikverkets kommentarer från programskedet.

SBF:s kommentar:

Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats med utförd trafikbulerutredning. I planen anges planbestämmelse för trafikbuler.

Trafiksäkerhetshöjande åtgärder anges i planen med anledning av utförd PM trafikutredning för utfarten av Metspövägen mot Resarövägen. De åtgärder som diskuterats är bl a att minska lutningen i tillfarten, siktröjning och tydligare utformning. Åtgärderna framgår av plan- och genomförandebeskrivningen i Dp 401 för Storäng östra. På plankartan breddas utfarten.

Kommunen avser att teckna nödvändiga avtal med Trafikverket inför eventuella åtgärder på eller i direkt anslutning till Resarövägen. Åtgärder och utformning av på Resarövägen avses ske enligt VGU.

### **S 8. Förpacknings- och tidningsinsamlingen:**

*Förpacknings- och tidningsinsamlingen ställer sig positiva till att man i detaljplanen öppnar upp för möjligheten att etablera en återvinningsstation i området. Det ger invånarna en bra möjlighet till god service avseende källsortering.*

SBF:s kommentar:

Möjlighet ges i planen till uppförande av återvinningsstation inom E-området för tekniska anläggningar i Dp 413 för Storäng västra.

### **S 9. Trafikförvaltningen (SL):**

Inga synpunkter utöver det som framkommit i yttrandet över programmet.

SBF:s kommentar:

Synpunkterna har noterats.

### **S 10. Stockholms läns museum:**

*Stockholms läns museum ser positivt på att Vaxholms stad avser att utveckla Storäng med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden. Dock förutsätter detta att exploateringsgraden inte överstiger det illustrationskort i planbeskrivningen som förevisar den lägsta förtätningen. En kraftigare förtätning än så av området anser läns museet inte vara förenligt med Storängs kulturhistoriska värde. Vidare anser museet att Vaxholms stad bör överväga en begränsning av så kallade Attefallsåtgärden då området anses inneha sådana kulturhistoriska värden att det kan vara motiverat.*

Läns museet vill även uppmärksamma Vaxholms stad på att fel byggnad är markerad som välbevarad i plankartan på fastighet 2:39.

SBF:s kommentar:

Exploateringsgraden har till granskningen preciserats så att minsta fastighetsstorlek föreslås vara 1500 kvm respektive 2000 kvm. Det ger en högre förtätning än vad länsmuseet anser är lämpligt. Förtätningen bedöms dock utgöra en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen vad gäller kulturmiljön. För närvarande är det inte aktuellt att begränsa möjligheterna att bygga "Attefallshus". Se Dp 401 för Storäng östra.

Plankartan har justerats med avseende på Överby 2:39 i Dp 401.

## **S 11. Naturskyddsföreningen i Vaxholm:**

### *Förskola*

Att placera förskolan nära genomfartsvägen Resarövägen, men långt från busshållplatsen, verkar inte vara särskilt genomtänkt. Det borde finnas lämpligare placeringar inom detaljplaneområdet. Naturskyddsföreningen efterlyser kommunens resonemang bakom planförslagets placering av förskolan.

### *Kollektivtrafik*

Kollektivtrafiksituationen på Resarö är för närvarande otillfredsställande och krafttag behöver göras för att få fler Resaröbor att se kollektivtrafiken som ett naturligt och attraktivt alternativ för sina dagliga resor, inklusive vid hämtning och lämning på förskola. Om den aktuella förskolan ska ersätta förskolan i Ytterby, som det sägs i samrådsredogörelsen till programmet för Storäng, blir upptagningsområdet stort och behovet av tillgänglighet till kollektivtrafik i anslutning till förskolan stort.

### *Strandskydd*

Naturskyddsföreningen är oroad över utvecklingen i Vaxholm där allt mer av stränderna tas i anspråk.

Naturskyddsföreningen delar inte Stadsbyggnadsförvaltningens syn att strandskyddet per automatik behöver upphävas inom kvartermark vid detaljplanering. Vi vill hävda att om kommunen kommer att begära upphävande av strandskyddet, måste man också införa planbestämmelser som i så stor utsträckning som möjligt motverkar de negativa konsekvenser som blir följderna för växt- och djurliv.

Som skäl för upphävande av strandskyddet anges "att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften". Detta är felaktigt, eftersom strandskyddsreglerna kan ge ett visst fortsatt skydd för växt- och djurliv, även om området är ianspråktaget och växt- och djurliv påverkats till en del.

Ett alternativ till att behålla strandskyddet skulle kunna vara att införa prickmark i strandzonen, det vill säga att inte tillåta några nya byggnader.

### *Bryggor*

Naturskyddsföreningen anser att dispens från strandskyddet för anläggande av bryggor måste prövas restriktivt så att frikostiga dispenser inte ytterligare underminerar biologisk mångfald och ekologisk status längs stränderna. För att områdets naturvärden och karaktär inte ska undermineras är det viktigt att se till att exploateringsgraden inte ytterligare ökas. Därför finns det ingen som helst anledning att öppna för att tillåta mer än en brygga per fastighet.

### *Cykelväg*

Angående sträckningen av den befintliga gång- och cykelvägen anser Naturskyddsföreningen att kommunen kan förvärva den mark som inte är i kommunal ägo eller upprätta avtal för anläggningar och



skötsel av den marken så att sträckningen kan bibehållas. Detta förslag kommer från kommunens svar på Naturskyddsföreningens synpunkter på Program för detaljplan för Storäng där kommunen svarade: "För att kunna anlägga och sköta en allmän gång- och cykelväg krävs att kommunen äger marken eller på annat sätt har rätt att använda den. I detta fall ligger den befintliga gång- och cykelvägen på en marksamfällighet som heter Överby S:3 och som förvaltas av Resarö vägförening." Naturskyddsföreningen anser att dragning av gång- och cykelvägen längs Resarövägen inte skulle innebära någon förkortning och bara skulle vara dyrt och onödigt samt innebära en sämre upplevelse för cyklande.

SBF:s kommentar:

Det finns behov av en ny förskola på Resarö och kommunen har bedömt att det finns utrymme och möjlighet att planera för en förskola inom planområdet för Dp 413 för Storäng västra. Vald placering innebär att kommunägd fastighet utnyttjas som ligger i anslutning till flera naturområden. Angående förskola, se även svar under S 5.

Det finns möjlighet att omstudera placeringen av befintlig busshållplats när detaljplanen genomförs om behov finns.

Vad avser strandskyddet så har och avsnittet om strandskydd kompletterats i plan- och genomförandebeskrivningen. Motiven för upphävande har bl a konkretiserats. Prickmark har införts i strandzonen för de delar där vass finns. Se Dp 401 för Storäng östra.

Vad gäller bryggor per fastighet vid vatten anser staden att detta är en viktig del av kulturmiljön i skärgården. I detaljplanerna för Skarpö etapp 1 och 2 har detta möjliggjorts, jämför även med riksintressebeskrivningen från Riksantikvarieämbetet för riksintresset Norra Boo - Vaxholm - Oxdjupet - Lindalssundet "Uttryck för riksintresset: A. Kommunikationernas utveckling så som de framgår av äldre bryggor och hamnlägen..." I Dp 401 för Storäng östra har områdena där bryggor vid bostadsfastigheter kan utföras, W<sub>1</sub>, ändrats, så att de omfattar området runt befintliga bryggor för varje fastighet, därutöver anges WV<sub>1</sub> och WV<sub>2</sub> för vattenområden där bryggor för båtplatser vid småbåtshamn kan anordnas. I övrigt anges W, öppet vattenområde som inte får överbyggas samt W<sub>2</sub>, öppet vattenområde med allmänna ledningar under vattnet. I Dp 413 för Storäng västra har området där brygga kan utföras mins-kats och i övrigt anges W<sub>2</sub>, öppet vattenområde med allmänna ledningar under vattnet.

Kommunen bedömer att en ny dragning av cykelvägen längs Resarövägen skulle vara genare och förbättra möjligheterna att öka andelen som transporterar sig med cykel eller till fots istället för med bil.

## S 12. Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddsnämnd:

### Trafikbuller

Nämnden anser att bostädernas, förskolans och områdets utformning ska göras med hänsyn till trafikbullersituationen i området. Riktvärdena i infrastrukturpropositionen ska inte överskridas i och vid bostäderna eller vid förskolan.

### Vatten och avlopp

Platsen för pumpstationen måste väljas så att luktproblem inte uppstår vid bostäder och/eller förskola. De bör förtydligas vilket skyddsavstånd som pumpstationen kräver och om detta uppnås.

#### *Dagvatten*

Kontoret anser att dagvattenfrågan är tillräckligt utredd i och med att dagvattnet omhändertas inom respektive fastighet med undantag för ett område där avledning ska ske genom en gemensam anläggning. En samfällighet ska äga den gemensamma anläggningen som ska iordningsställas av byggherren i området.

#### *Avfall*

Kontoret ställer sig positivt till att ordna en plats för materialåtervinning vid pumpstationen. Platsen bör utformas så att risken för bullerstörningar minimeras.

#### *Energiförsörjning*

I planhandlingarna saknas beskrivning om hur energiförsörjningen ska lösas. Det bör utredas vilka olika energisystem med låg inverkan på miljön som är möjliga för området.

SBF:s kommentar:

En trafikbullerutredning har gjorts för området, och bestämmelser med avseende på trafikbuller har införts på plankartan.

I planbeskrivningen anges att 50 meter gäller som skyddsavstånd för pumpstationen i Dp 413 för Storäng västra. Skyddsavståndet uppnås i planen för de områden där bostäder och förskola kan uppföras.

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

Ett område för återvinningsstation möjliggörs genom området för tekniska anläggningar, E, i inom planområdet för Dp 413 för Storäng västra. Platsen ligger inte i anslutning till bostäder vilket minskar risken för bullerstörningar.

### **S 13. E.ON Elnät Stockholm AB:**

E.ON Elnät utreder för närvarande om det behövs fler nätstationer inom planområdet med tanke på förskola och ett antal nya tomter. E.ON Elnät ber att få återkomma med önskemål om placering av en eller flera nätstationer, detta bör vara utrett innan detaljplanen blir antagen.

SBF:s kommentar:

Efter ytterligare dialog med E.ON är bedömningen att kapaciteten inom Storängområdet räcker för planerad bebyggelseutveckling.

### **S 14. Lantmäteriet division fastighetsbildning:**

#### ***Plankarta med bestämmelser***

*Kartan är otydlig vad gäller möjlig fastighetsindelning eftersom slutlig ställning inte tagits till hur mycket förtätning som kommer att vara möjlig. Det innebär att det är svårt för lantmäteriet att se vilka följder planen kommer att ge vid ett genomförande. Exempelvis framgår det inte hur utfart från nya fastigheter ska kunna ordnas förutom att det i beskrivningen står att gemensamhetsanläggningar kan behöva inrättas. Utfartsfrågan kanske behöver detaljstuderas bl a med tanke på topografin.*

*I bestämmelserna under Användning av allmän plats kan förtydligas att även GC-väg har kommunalt huvudmannaskap liksom NATUR.*

*Utfart för Överby 2:49 ser ut att behöva utredas närmare. I kartan står texten "Möjlig utfart till angränsande fastighet" men det området gränsar inte till Överby 2:49 och texten får väl anses vara en form av illustration. Den yta som är berörd av texten är inte avgränsad utan kan uppfattas beröra även den norra delen av skoltomten. "Angränsande fastighet" ser ut att bli en "båtupställningsfastighet" – det är osäkert om det går att bilda en sådan fastighet och frågan är kanske också vem som ska äga den. Det är även otydligt hur båtar ska transporteras dit. Om kommunen vill styra exakt var utfart för Överby 2:49 ska ligga behövs fastighetsindelingsbestämmelser.*

*Texten till W<sub>1</sub> kan bli svår att tolka: "Vid bostadsfastighet som direkt gränsar till vattenområde får uppföras högst två bryggor för fastighetens behov." Får gemensamhetsanläggning (ga) inrättas för en brygga? Om det bildas nya fastigheter med strand söder om Tre fiskares väg, får man då uppföra två nya bryggor på dessa fastigheter?*

### **Planbeskrivning**

*Delen som berör genomförande känns lite rörig och därmed otydlig.*

*Marksamfälligheterna Överby s:3 och s:4 förvaltas båda genom delägarförvaltning. Överby s:3 är upplåten delvis för Ytterby ga:2 som alltså förvaltas av Resarö vägförening. Villaägarförening kan inte förvalta marksamfällighet, enligt lagen om förvaltning av samfälligheter.*

*Resarö vägförening behöver omprövas om utbyggnad av vändplatser ska ske eller förändring av gemensamhetsanläggningens omfattning, standard eller dylikt. Marken för vändplatserna behöver inte lösas in utan upplåts för gemensamhetsanläggning vid omprövning. Även ersättning för upplåtet utrymme regleras inom lantmäteriförrättningen.*

*Vägar inom kvarter bör inte införlivas i Ytterby ga:2. Däremot kan ny ga eventuellt förvaltas av befintlig samfällighetsförening om delägarna och samfällighetsföreningen finner det lämpligt.*

*Formellt kan inte vägföreningen teckna avtal om något som inte berör befintligt förvaltningsobjekt.*

*Avstyckning kommer också att kunna ske från privatägda fastigheter inom området. Omfattningen är beroende av förtätningsgrad. Ledningsrätt inrättas normalt inte för återvinningsstation.*

*Det är inte säkert att gemensamhetsanläggning kan inrättas för markavvattning.*

### **Grundkarta och fastighetsförteckning**

*En del fastighetsgränser är otydliga, exempelvis i det sydvästra NATUR-området. Traktnamn redovisas inte. Marksamfälligheternas beteckningar syns inte, alltså Överby s:3 och s:4.*

*Inte heller gemensamhetsanläggning, servitut och ledningsrätt redovisas helt.*

### **Andra planhandlingar**

*Bra att illustrationskarta kommer att upprättas eftersom det är lättare att se exempelvis avstycknings- och utfartsmöjligheter då.*

SBF:s kommentar:

Kommunen har justerat tillfarten till Överby 2:49 inom Dp 413 för Storäng västra inför granskningsskedet. Tillfart sker via körbar gångväg genom naturområde från lokalgata i Dp 413 för Storäng västra.





Båtuppläggningsplatsen, V<sub>2</sub>, i västra delen av planområdet för Dp 413 för Storäng västra har utgått ur planen.

Plankartan och plan- och genomförandebeskrivningen har till granskningen justerats bl a utifrån Lantmäteriets synpunkter.

Grundkartan har gjorts tydligare.

Någon illustrationskarta har inte gjorts till granskningen, då den tidigare planerade markanvisningen av område B för nya bostäder utmed Långrevsvägen i Dp 413 för Storäng västra avses ske efter granskningen. Utfarter studeras i samband med närmare utformning och projektering av bebyggelse.

Det är möjligt att inrätta g, gemensamhetsanläggning för brygga men även servitut kan bli aktuellt.

Vägar inom kvarter med nya bostäder på kommunens mark i Dp 413 för Storäng västra avses inte ingå i Ytterby ga:2, där Resarö vägförening är huvudman.

Ledningsrätt avses inte inrättas för återvinningsstation i Dp 413. Övriga synpunkter noteras.

## **Synpunkter från föreningar, fastighetsägare, boende och övriga**

### **S 15. Fastighetsägare till Överby 2:20**

*1. Max 35 stycken nya bostäder på Kommunens mark. Dels radhus närmast Resarövägen som liknar de röda fina som ligger i området vid Norrhamnen i Vaxholm. Sedan villor byggda på minst 1200 m<sup>2</sup> tomt som passar ihop med den befintliga bebyggelsen i området och påminner om gammal traditionell skärgårdsmiljö.*

*2. Minsta tomtstorlek för att få stycka befintlig fastighet 4000 m<sup>2</sup>. Minsta storlek på avstyckad tomt 2000 m<sup>2</sup>. Minsta avstånd mellan huvudbyggnader 50 m.*

*3. Förskola för 100 barn passar ej bra på Storäng. Dels för att det är för små ytor för bland annat biltrafik och parkering, dels för anslutningen till den hårt trafikerade Resarövägen.*

*Idag bor ca 100 personer på Storäng och med vårt förslag kommer ca 300 - 400 personer att kunna bo i detta område. Alltså tre till fyra gånger så många människor, som förmodligen också vill få tillgång till brygga o båtplatser. Räknar man 1,5 bil per hushåll så är man uppe i över 500 bilar, förutom besökande.*

*Vi och flera med oss tycker att mer bebyggelse och fler människor än så, är fullständigt otänkbart om vi ska behålla någonting av denna lugna och fantastiska bomiljö!*

SBF:s kommentar:

Då den obebyggda marken i Dp 413 för Storäng västra saknar bebyggelse, kulturmiljövärden och ligger högre över vattnet är bedömningen att marken lämpar sig väl för en tätare bebyggelse. I planen föreslaget exploateringstal betyder att området skulle kunna inrymma 75 bostäder. Även med denna utveckling är bedömningen att Storäng kan bibehålla mycket av sina kvalitéer. Närmast den befintliga bebyggelsen avses i planen friliggande nya bostäder uppföras. I övrigt föreslås området kunna innehålla radhus, kedjehus och parhus samt små flerfamiljshus.



Till granskningen har planförslaget för Dp 401 för Storäng östra preciserats genom att det införts en bestämmelse om att den minsta fastighetsstorleken ska vara 1500 m<sup>2</sup> för fastighetsbildning för flertalet av de befintliga bostadsfastigheter som bedöms vara möjliga att stycka. Den fastighetsstorleken möjliggör flera nya fastigheter samtidigt som ett antal större fastigheter kommer att bevaras, då gränsen för när en fastighet går att stycka går vid 3000 m<sup>2</sup>.

Uppskattningen är att det kan komma att bo 300–400 personer i hela Storängområdet. En förtätning innebär en förändring då antalet byggnader och boende i området kommer att öka. Jämfört med många andra områden kommer dock Storäng även fortsättningsvis vara relativt glesbebyggt.

För att minska trafikbelastningen i området föreslås i Dp 413 för Storäng västra att angöring till förskolan och de nya bostäderna på kommunens mark ske via ny infartsväg från Resarövägen som även betjänar befintligt koloniområde och planerad pumpstation.

### **S 16. Fastighetsägare till Överby 2:26**

Vi reagerar starkt på att kommunen gör en sådan stor skillnad mellan kommunens mark och den privat ägda marken. Kommunen planerar 75 nya boenden på en yta som är cirka en tredjedel av Storäng, på resterande två tredjedelar, som ägs privat, kan det i sämsta fall bildas elva nya fastigheter vilket inte är rättvist. Planlösningen i området blir märklig och nya Storäng kommer att bestå av två samhällen: de nyinflyttade på små tomter och befintliga fastighetsägare på jättetomter.

En del i detaljplanen sägs vara att bibehålla Storängs kulturmiljö- och miljövärden genom att bevara de stora fastigheterna. Det planeras dock för 75 nya boenden på små tomter på de åtta fastigheter som kommunen äger och som utgör ett stort miljöområde, som kommunen säger sig vilja bevara. Kommunens planer rimmar därför illa med översiktsplanens målsättning.

Idéerna i DP 401 strider mot proportionalitetsprincipen eftersom de mest kommer att medföra nackdelar för de privata fastighetsägarna, om inte nya fastigheter på 1500 m<sup>2</sup> tillåts för tomter på 3000 m<sup>2</sup>. Fastighetsägarna förespråkar att nya fastigheter på 1500 m<sup>2</sup> tillåts för tomter på 3000 m<sup>2</sup> eftersom 1500 m<sup>2</sup> kommer att vara en stor tomt på lång sikt och större tomter kan bli svårsålda i framtiden samt eftersom fastighetsägarnas egen tomt skulle bli bättre av att styckas och området skulle bli trevligare. Vi tycker att det vore anmärkningsvärt om kommunen inte tar hänsyn till de önskemål om minsta tillåtna tomtstorlek på 1500 m<sup>2</sup> och att fastigheter på 3000 m<sup>2</sup> ska tillåtas styckas, som framkom i en enkät genomförd av Storängs Villaägareförening 2014. Vi vill också påminna våra allianspolitiker om Moderaternas löfte i valrörelsen 2014 om Sverigebygget: ett dokument som skulle underlätta krånglet med byggandet och snabbare ta fram byggklara tomter, lätta upp planmonopolet och göra handläggning och planering smidigare och snabbare.

Fastighetsägarna hade önskat att de nya bostäderna på kommunens mark hade ritats in i plankartan.

Vi önskar en ny inmätning av höjden på marken på vår fastighet eftersom marken har fyllts upp i samband med vägutbyggnad. Vidare önskas att undantag medges för byggnation under nivån +2.95 meter om tekniska lösningar används.



Vi ser gärna att det blir kommunalt huvudmannaskap på Storängs vägar eftersom vi inte är nöjda med förvaltningen.

SBF:s kommentar:

Angående utbyggnad av antal bostäder i Storäng, se svar under S 15.

I planering görs hela tiden avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen. Planprocessen syftar till att pröva om marken är lämplig för förslaget ändamål. Inom Storäng finns flera olika förutsättningar som påverkar möjligheterna att använda marken.

Vad gäller minsta fastighetsstorleken har förslaget till detaljplan för Storäng östra, Dp 401, till granskningen justerats så minsta fastighetsstorlek är 1500 m<sup>2</sup> för fastighetsbildning för flertalet av de fastigheter som bedöms möjliga att stycka för ny bostadsbebyggelse.

Någon illustrationskarta med nya bostäder inritade på plankartan för Dp 413 för Storäng västra har inte utförts, då den tidigare planerade markanvisningen av området B för nya bostäder på kommunens mark avses ske efter granskningen. Olika förslag för utformningen av bebyggelsen kommer då att tas fram.

I planen har den angivna lägsta grundläggningsnivån justerats till + 2,65 m över nollplanet i höjdsystemet RH2000 med hänsyn till Länsstyrelsens rekommendationer. För Dp 401 anges även planbestämmelsen, b<sub>1</sub>, för att ge möjlighet att underhålla och bygga om befintliga bostäder under den lägsta grundläggningsnivån. Planbestämmelsen, b<sub>1</sub>, anges även för den planerade förskolan i Dp 413 för Storäng västra.

Ny inmätning av höjd kan beställas hos kart- och mätenheten i enlighet med fastställd taxa.

Kommunen har inte för avsikt att ta över ansvaret för vägarna i östra delen av Storäng inom den befintliga bebyggelsen, Dp 401. Enskilt huvudmannaskap är en förutsättning för att bibehålla karaktären på området vägar. Ett kommunalt övertagande av vägarna inom planområdet skulle innebära en breddning av vägarna med hänsyn till kommunens standard och med inlösen av mark från enskilda fastigheter som följd. Enligt plan- och bygglagen har även kommunen rätt att ta ut gatukostnader av fastighetsägarna för att anlägga eller förbättra en gata.

### **S 17. Fastighetsägare till Överby 2:30**

Vid möte med planchefen framkom följande ur kommunens förslag till detaljplan för Storäng:

1. Planeras för ca 75 fastigheter/bostäder samt ett dagis för ca 100 barn, detta på en yta som är ca 1/3 av Storängs totala yta.
2. Privatägda tomter kommer att få en begränsad styckningsrätt.
3. Byggförbud vid för lågt liggande fastigheter.

Mitt svar på detta är följande:

*1. Jag kan ej acceptera att den nu befintliga byggnationen kommer att öka med cirka 200%! Antalet hushåll/byggnader bör begränsas till 30-40 stycken, större villatomter bör skapas som en gräns mot det befintliga Storäng för att skapa en naturlig övergång mellan det nya och det gamla. Det är viktigt att undersöka nya bryggmöjligheter nedanför kolonilotterna.*



2. Jag kan ej acceptera att de befintliga, privatägda fastigheterna ska bära ansvaret för att bibehålla kulturen och skärgårdsmiljön inom området och till följd av detta ej få stycka sin tomt. För att kunna bekosta VA måste den enskilde fastighetsägaren kunna få stycka av sin tomtmark, i annat fall finns risken att fastighetsägare tvingas flytta. Jag anser att ytan för fastighet skall vara minst 1000 m<sup>2</sup> och styckning ej får ske om originalfastigheten understiger 3000 m<sup>2</sup>. Detta ligger i samklang med de fastigheter som byggdes på Lilläng och kan ge en övergång till de minimala tomter, som planeras i detaljplanen.

3. Förbudet mot byggnation vid lågt liggande fastigheter måste ta hänsyn till de tekniska lösningar som kan erbjudas vid nybyggnation.

4. Jag anser att fastigheter över 2000 m<sup>2</sup> skall kunna innehålla två huvudbyggnader med vatten och avlopp anslutet till båda.

5. Jag anser också att arkitekturen för de nya byggnader som kommer till Storäng är ytterst viktig. Storäng som område är Resarös ansikte och sätter nivån för hur hela ön uppfattas. För att detta skall uppnås anser jag att byggnader som uppförs på Storäng och dess omnejd skall ha skärgårdskaraktär. Jag anser att villor av skärgårdskaraktär är den lämpligaste byggnationen, huset skall enbart innehålla en eller två hushåll och antalet våningar över marknivå skall ej överstiga två våningar.

SBF:s kommentar:

Angående utbyggnad av antal bostäder i Storäng, se svar under S 15.

Då den obebyggda marken i Dp 413 för Storäng västra saknar bebyggelse, kulturmiljövården och ligger högre över vattnet är bedömningen att marken lämpar sig väl för en tätare bebyggelse. I planen föreslaget exploateringsstal betyder att området skulle kunna inrymma 75 bostäder. Även med denna utveckling är bedömningen att Storäng kan bibehålla mycket av sina kvalitéer.

Vad gäller föreslagna fastighetsstorlekar och avstyckning, se svar under S 15.

Det är inte aktuellt att pröva ny bebyggelse på låglänt mark på grund av översvämningsrisken. Efter genomfört samråd har Länsstyrelsen antagit rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå och justerat denna nivå till + 2,65 meter över nollplanet i höjdsystem RH 2000. I Dp 401 för Storäng östra anges planbestämmelse, b<sub>1</sub>, för befintliga bostäder under den lägsta grundläggningsnivån. Se även svar under S 16 angående låglänt bebyggelse.

Det är inte aktuellt att möjliggöra för två huvudbyggnader på fastigheterna. Dp 401 för Storäng östra ger dock möjlighet till två bostäder inom huvudbyggnad. I delar av området kan det även vara möjligt att uppföra så kallade Attefallshus, komplementbostadshus.

Det är inte möjligt att i detaljplan reglera att ny bebyggelse ska ha skärgårdskaraktär. Planbestämmelser anges för utformning av bebyggelsen bl a ska bebyggelsen utformas med träfasader och nockhöjden 9,5 m för huvudbyggnader möjliggör två våningar.

### **S 18. Fastighetsägare till Överby 2:31**

Planförslaget är väl genomarbetat och stor vikt har lagts vid att inventera och beskriva områdets speciella karaktärsdrag. Till detta kan tilläggas att Storäng har unikt stora tomter och relativt orörd karaktär jämfört med övriga Resarö.

#### *Förskola*

Ur ett logistiskt perspektiv är det oklokt att etablera en förskola i Storäng istället för i Resarö mitt, DP 382. De flesta barnfamiljer består av flera barn vilket innebär att under en period kommer familjerna ha barn både i skola och i förskola. En förskola i Storäng skulle göra hämtning och lämning krångligare och risken för parkeringsolyckor med barn inblandade större p.g.a. stressade föräldrar.

Som alternativ borde en förtätning och/eller utvidgning av skolområdet övervägas så att förskoleverksamheten kan bibehållas där. En förskola i Storäng skulle kunna användas som tillfällig lokalisering för skola/förskola för att klara eventuella byggperioder.

#### *Karaktär/tomtstorlek*

Detaljplanen borde minimera möjligheten att stycka tomterna inom planområdet i syfte att behålla områdets natur- och kulturmiljövärden. Vi motsätter oss därmed alla alternativ som möjliggör styckning av tomter mindre än 5000 m<sup>2</sup> och en tomtstorlek mindre än 2000 m<sup>2</sup>.

#### *Ängarna/Resarö entré*

De öppna fälten kantade av ädelträd ger ett vackert och lantligt välkomnande till Resarö. Vi motsätter oss all bebyggning av ängarna i områdets västra del och yrkar i andra hand på att dessa byggs avsevärt glesare än vad som angivits i planen. Ett riktvärde för eventuella fastigheter borde vara tomtstorlek överstigande 2000 m<sup>2</sup> och 10 % byggnadsyta i likhet med resterande Storäng.

#### *Infrastruktur*

*I samband med utbyggnad av vatten och avlopp föreslås att överväga samlokalisering av befintliga ledningar samt kanalisering/läggning för/av fiber.*

#### **SBF:s kommentar:**

Inom Resarö mitt finns behov av att använda hela det planerade skolområdet för skolverksamhet och en flytt av befintlig förskoleverksamhet till Storäng är därför nödvändig. Se Dp 413 för Storäng västra. Se även svar under S 11 angående förskola.

Vad gäller föreslagna fastighetsstorlekar och avstyckning, se svar under S 15.

I och med utvecklingen av Storäng kommer det att finnas behov av förskoleplatser även för boende i området, en förskola längs vägen mot Engarn kommer att ligga rätt i förhållande till många arbetsväg oaktat om man har barn både i skola och förskola.

Vad gäller utbyggnaden av ängarna i västra delen av Storäng inom Dp 413, se svar under S 15 angående bostadsplaneringen på kommunens mark.

De ädellövträd som bedömts som värdefulla avses skyddas från exploatering då de till stor del hamnar inom mark som planläggs som natur i Dp 413 för Storäng västra. I övrigt är bedömningen att området till stor del kan utvecklas med bibehållen karaktär.

Samlokalisering av ledningar hanteras inte inom detaljplanerna utan hanteras separat av berörda ledningsägare vid utbyggnad av ledningarna inom planområdet.



**S 19. Fastighetsägare till Överby 2:32**

*1. Nuvarande privata fastighetsägare på Storäng skall ha möjlighet att stycka sina tomter. Som minsta tomtarea föreslås 1200 - 1500 m<sup>2</sup>. Detta är också i linje med övriga detaljplaner på Resarö.*

*2. Två huvudbyggnader bör få uppföras på samma tomt utan att styckning krävs.*

*3. Kommunen bör iordningställa bryggor/bad som står i paritet med nyinflyttningen.*

*4. Nybebyggelsen skall vara i harmoni med befintlig bebyggelse avseende tomtstorlek och utseende.*

SBF:s kommentar:

Vad gäller föreslagna fastighetsstorlekar och avstyckning, se svar under S 15.

För kommentar kring två huvudbyggnader, se svar under S 17.

Kommunen äger ingen lämplig mark i anslutning till vattnet för anläggande av badplats inom detaljplanen för Storäng östra, Dp 401, och har därför inte möjlighet att iordningsställa någon sådan anläggning där. I detaljplanen för Storäng västra, Dp 413, föreslås däremot mark vid vattnet som NATUR. Inom detta område möjliggörs en brygga för småbåtar, WV<sub>2</sub>.

Vad gäller utseende och utformning av ny bebyggelse föreslås planbestämmelser för utformning av bebyggelse bl a ska den utformas med träfasader.

**S 20. Fastighetsägare till Överby 2:33**

*1. Nuvarande privata fastighetsägare på Storäng skall självklart ha möjlighet att stycka sina tomter. Som minsta tomtarea föreslås 1200-1500 m<sup>2</sup> beroende på nuvarande tomts storlek och utformning. Detta är också i linje med övriga detaljplaner på Resarö.*

*2. Två sk huvudbyggnader borde få uppföras - förutsatt att tomten är minst 3000 m<sup>2</sup> - utan att styckning krävs. Härigenom möjliggörs sk generationsboende samtidigt som nya tillfartsvägar, komplement- byggnader mm ej blir aktuellt.*

*3. Bebyggelsen av småhus (radhus, kedjehus, parhus) eller sk små flerfamiljshus på kommunens mark skall stå i harmoni med övriga Storängs utseende. Minsta tomtstorlek skall vara 1200 m<sup>2</sup> och antalet småhus max 50. Därtill skall placeringen av husen vara jämt utspridd/fördelad så att ett "nytt Lilläng" undviks. Bostäderna skall till övervägande del upplåtas till seniorboende (55+). Utsikten till/från befintlig bebyggelse skall vara skyddad från insyn genom t ex plantering.*

*4. Ingen utfart mot Metspövägen skall vara tillåten utmed kommunens mark.*

*5. De bryggor som nu förvaltas av Resarö-Storängs villaägarförening används i nuläget både som båt-plats men framför allt som badplats för de fastighetsägare som ej har strandtomt, vilka också har stått för alla kostnader av bryggorna genom åren. De nya fastighetsägarna på kommunens mark skall i första hand hänvisas till av kommunen anordnad badplats på kommunens mark. I annat fall kommer belastningen på de nuvarande små bryggorna att bli orimlig.*

SBF:s kommentar:

Vad gäller föreslagna fastighetsstorlekar och avstyckning, se svar under S 15.

För kommentar kring två huvudbyggnader, se svar under S 17.

Vad gäller bostadsplaneringen på kommunens mark inom Dp 413 för Storäng västra, se svar under S 15. Se även under svar S 15 angående utformning av ny bebyggelse.

Uppförande av seniorboende är inte aktuellt i Storäng, då det finns och planeras på andra lämpliga, mer centralt belägna, platser i kommunen.

Inga nya utfarter från kommunens mark ska anläggas mot Metspövägen. Trafiken från området som planeras bebyggas på kommunens mark i Dp 413 för Storäng västra kommer inte att nå Resarövägen via Metspövägen. In- och utfart till nya bostäder på kommunens mark och förskolan föreslås ske från Resarövägen via befintlig in- och utfart vid kolonilottsområdet.

Avseende kommunal bryggplats/badplats, se svar under S 19.

### **S 21. Fastighetsägare till Överby 2:34**

Jag anser att

- 1. Tomterna i Storäng bör kunna avstyckas med en yta av 1200 – 1500 m<sup>2</sup>. Detta bör även gälla de nya tomterna inom det kommunala området.*
- 2. En lokalgata bör anläggas genom "dalen" mellan fastigheterna 2:26, 2:31, 2:30 å ena sidan och 2:88, 2:34, 2:33, 2:32 å andra sidan. Detta skulle bl.a. avsevärt underlätta åtkomsten till ev. avstyckade tomter som skulle vetta mot "dalen".*
- 3. En del av det utrymme som planerats för förskola inom området bör kunna användas för seniorboende.*

SBF:s kommentar:

Vad gäller föreslagna fastighetsstorlekar och avstyckning, se svar under S 15.

Möjlighet finns att anordna in- och utfart till eventuella avstyckningar via omgivande vägar för fastigheterna Överby 2:26, 2:30 och 2:88, 2:34, 2:33, 2:32. Överby 2:31 har servitut för väg över Överby 2:26.

Vad gäller seniorboende, se svar under S 20.

### **S 22. Fastighetsägare till Överby 2:35 och Överby 2:87**

Vi tycker att det är viktigt att planläggningen styrs på så sätt att ny boendemiljö så långt det är möjligt bibehåller ursprunglig bebyggelsekaraktär och känsla av skärgårdsö som det står i dokumentet.

#### *Ny bebyggelse Metspövägen B<sub>1</sub>*

Fastighetsägarna anser att max 2 friliggande villor får uppföras norr om Långrevsvägen samt max 5 friliggande villor söder om Långrevsvägen samt på Överby 2:39. På detta sätt avskärmas gamla Storäng från det nya mer moderna Storäng. Villorna ska likna befintlig bebyggelse och tomtstorleken bör vara minst 1000-1100 m<sup>2</sup>, inte 800 m<sup>2</sup> som är föreslaget.

#### *Tomtstorlek befintligt område B*

*Vi anser att minsta tomtstorlek ska sättas till 1500 m<sup>2</sup>, de flesta nuvarande tomter på Storäng är 3000 m<sup>2</sup> och större. Om tomtstorlek sätts till mindre än 1500 m<sup>2</sup> riskerar området att förlora sin karaktär.*

### *Vägar och belysning*

Vi ser gärna att samtliga vägar inom Storäng förvaltas av kommunen, vi är inte nöjda med vägföreningens arbete och nedprioritering av Storäng. Vägarna ska fortsättningsvis bibehålla nuvarande bredd samt ha lantlig gruskaraktär.

Sträckan mellan föreslagen vändplan på Långrevsvägen, förbi förskolan och vidare till kolonilottområdet ska även fortsättningsvis gå att cykla på. Nya fastighetsägare måste kunna nå det föreslagna nya bryggområdet i Storängs västra del.

I samband med införande av kommunalt VA föreslås belysning ordnas i hela området.

### *Bryggor*

Vi menar att de fastigheter som bildas ur kommunens ägda fastigheter inte automatiskt skall bli delägare i befintliga bryggsamfälligheter. Kommunen har inte varit med och bekostat dessa bryggor.

SBF:s kommentar:

Vad gäller bostadsplaneringen på kommunens mark, se svar under S 15. Se även under S 15 angående utformning av bebyggelse.

Vad gäller föreslagna fastighetsstorlekar och avstyckning, se svar under S 15.

Vad gäller huvudmannaskap på vägar, se svar under S 16. Eventuell utsättning av belysning åligger Resarö vägförening.

Möjlighet finns att cykla längs Långrevsvägen från Metspövägen och österut. I anslutning till detaljplanerna för Storäng, Dp 401 resp 413, finns möjlighet att anordna en allmän gång- och cykelväg utmed Resarövägen. Någon breddning av vägarna inom Dp 401 för den östra delen av Storäng med befintlig bostadsbebyggelse avses inte ske.

I planen för Dp 413 för Storäng västra ges möjlighet för nya fastighetsägare att nå bryggområdet i den västra delen av Storäng genom naturområdet. De andelar som de kommunägda fastigheterna har i Överby S:4 (befintliga bryggsamfälligheten) föreslås följa med till de nya bostadsfastigheterna när dessa bildas genom fastighetsreglering. Det är naturligt att även dessa fastigheter har del i bryggorna. Eventuella kostnader måste regleras av en formella gemensamhetsanläggning, vilket saknas i dag och som därför måste skapas.

### **S 23. Fastighetsägare till Överby 2:37 och 2:92**

*Låt alla boende i Storäng ha samma rättigheter som kommunen då det är i samma område. Kommunen med lite mindre tomter runt 800 m<sup>2</sup> och övriga på Storäng tillåts stycka till 1000 m<sup>2</sup> eller minst 1500 m<sup>2</sup> tomter.*

*Vi önskar att de lägenheter som byggs kommer var anpassade för framförallt åldringsboende även ungdomar och övriga för att få en bra blandning. Byggnaderna går gärna likna dem i Norrhamnen.*

*Vi föreslår att om båtupställningsplats och brygga skall erbjudas till nya boende i Storäng, så är en lämpligare plats nedanför daghemsområde.*

SBF:s kommentar:

Vad gäller bostadsplaneringen på kommunens mark se svar under S 15.

Vad gäller föreslagna fastighetsstorlekar och avstyckning, se svar under S 15.





Vad gäller seniorboende, se svar under S 20. När det gäller utformning av bebyggelse så anges planbestämmelser för bl a träfasader.

Detaljplanen för Storäng västra , Dp 413, möjliggör en brygga vid naturområdet söder om den föreslagna förskoletomten. De nya bostäderna på kommunens mark avses inte bli delägare i de gemensamt ägda bryggorna, då andelarna för dessa fastigheter i Överby s:4 överförs till kommunens fastighet Överby 2:50. Båtupställningsplatsen, V<sub>2</sub>, i Dp 413 för Storäng västra har tagits bort.

#### S 24. Fastighetsägare till Överby 2:38

Kommunens mark som planeras bebyggas ska istället bevaras som det stora sammanhängande grönområdet det är idag eftersom det stämmer bättre överens med den fördjupade översiktsplanen för Resarö.

Vi tror inte att de olika förutsättningarna, som det hänvisades till på samrådsmötet, som finns inom området kan motivera så stora skillnader i avstyckning och byggrätt som planen förespråkar. Kommunen prioriterar den gemensamt ägda marken och förfördelar de privata fastighetsägarna, helt emot översiktsplanens intentioner. Detta strider mot proportionalitetsprincipen *"rimlig balans mellan vad det allmänna vinner och den enskilda förlorar vid en förändring som inskränker den enskildes möjlighet att nyttja sin egendom"*. Planen genomsyras av nackdelar och hinder för de privata fastighetsägarna.

Vi anser att fastighetsindelningen i Storäng rimligen ska jämföras med Lillängs. Det skulle innebära tillåtna fastighetsbildningar för tomter uppemot 3000 m<sup>2</sup> på 1500 m<sup>2</sup>. 1500 m<sup>2</sup> är en jättetomt inom den tidshorisont DP 401 ska bestå. Det hänvisas i planen till att vägledande för bestämmelserna om fastighetsindelningen har varit planeringen för norra Resarö där en sjötomt skulle vara minst 5000 m<sup>2</sup> för att kunna styckas och övriga fastigheter skulle vara 4000 m<sup>2</sup>. Minsta tillåtna tomtstorlek skulle vara 1500 m<sup>2</sup>. Vi har inte kunnat hitta detta skrivet i de planmaterial vi har haft tillgång till. Byggrätten för de privata fastigheterna planeras vara betydligt lägre än på den kommunala marken. Byggnadsarean får inte överskrida 10 % av tomtstorleken eller 200 m<sup>2</sup>. För den kommunala marken saknas stoppregler för byggnadsarean, se över begränsningarna och sök harmoni över hela området. I planen saknas uttryck för att tekniska lösningar, förstärkningar och markhöjning kan utgöra undantag från regeln om lägsta grundläggningsnivå.

Vi förstår att Storäng är under utveckling men önskar en rakare kommunikation att det handlar om att förändra områdets karaktär men att skapa en harmoni mellan nya och befintliga fastighetsägare. Nya bostäder bör byggas utspritt i hela området för att skapa bättre balans mellan nytt och gammalt, istället för att skapa klyftor. Genom detta detaljplaneförslag anser vi att man säger farväl till Storäng såsom Storäng varit.

SBF:s kommentar:

Vad gäller bostadsplaneringen på kommunens mark, se svar under S 15.

Vad gäller föreslagna fastighetsstorlekar och avstyckning, se svar under S 15.

I de detaljplaner som tagits fram för norra Resarö finns planbestämmelser om fastigheternas minsta storlek, 1500 kvm för fastighetsbildning, och anges vilka fastigheter som kan stycka genom bestämmelsen om högsta antal tomter.

För den kommunala marken för nya bostäder föreslås i Dp 413 för Storäng västra att 20% är största tillåtna byggnadsarean för huvudbyggnad och 5% för komplementbyggnad av fastighetens landareal. Större byggrätt ges för befintliga fastigheter i Dp 401 för Storäng östra med



10% av fastighetens storlek dock högst 200 kvm byggnadsarea för huvudbyggnader och 4% för komplementbyggnader, men högst 120 kvm. Närmast den befintliga bebyggelsen avses i detaljplanen för Storäng västra, dp 413, friliggande nya bostäder kunna uppföras med en största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad av 10% av fastighetens storlek.

Kommunen avser inte att göra undantag från regeln om lägsta grundläggningsnivå, men har justerat den i enlighet med Länsstyrelsens rekommendationer. Planbestämmelse, b<sub>1</sub>, för utformning och utförande av befintliga byggnader som ligger under föreslagen lägsta grundläggningsnivå +2,65 m över nollplanet i höjdsalkan RH2000 föreslås i detaljplanerna för Storäng.

### **S 25. Fastighetsägare till Överby 2:48**

*1. Det är viktigt att det fortsätter finnas möjlighet att komma till fastighet Överby 2:48 mellan fastighet Överby 2:49 och den nya förskolan. På grund av avstyckningsmöjligheter från Överby 2:48 är det viktigt att utfart finns västerut.*

*2. Metspövägen kommer behöva breddas så att två bilar kan mötas. Att inte bredda vägen skulle innebära stora problem.*

*3. Det ursprungliga förslaget att ha brygga och båtupplägning öster om Storäng tycker vi är att föredra då det redan finns brygga och tillgång. Det skulle innebära mindre ingrepp på naturen. Utanför Överby 2:50 är det mycket grunt och känt tillhåll för fisk i vassområdet.*

*4. För att behålla karaktären i Storäng anser vi att delning av tomter ska vara restriktiv och desto större minimiyta desto bättre.*

*5. Nya tomter. Vi anser att ny bebyggelse bör vara i linje med befintlig karaktär så mycket som möjligt och att färre nya fastigheter är att föredra och en mindre förtätning.*

SBF:s kommentar:

För Överby 2:48 bedöms in- och utfart för eventuell avstyckning kunna anordnas via Tre fiskares väg, föreslagen LOKALGATA i Dp 401 för Storäng östra.

Det är viktigt ur miljösynpunkt att vägbredden i området hålls ned och att körhastigheter, mötesmöjligheter med mera anpassas så att överstandard undviks, en breddning av Metspövägen på sträckan Resarövägen och Långrevsvägen möjliggörs dock i Dp 401 för Storäng östra.

Planförslaget för Storäng västra (Dp 413) har ändrats så att området för båtupplägning, V<sub>1</sub>, har utgått, men möjlighet finns att utföra en brygga utanför Överby 2:50.

Vad gäller nya tomter, föreslagna fastighetsstorlekar och avstyckning, se svar under S 15. När det gäller utformning av bebyggelse så anges planbestämmelser för bl a träfasader.

### **S 26. Fastighetsägare till Överby 2:49**

I den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Resarö står beträffande barnomsorg: "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."

Om båtplatser och uppläggningsplatser står i FÖP för Resarö: "På Resarö finna inga kommunala småbåtshamnar eller uppläggningsplatser. [--] 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 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". Vidare framgår i FÖP:n för Resarö hur marken kring Överby 2:49 kan komma att användas. Denna FÖP från 1993 är så gammal att den inte kan läggas till grund för nu aktuellt detaljplaneförslag i något avseende men den tycks ändå ha styrt detaljplaneförslaget.

För området gäller även *översiktsplanen från 2013* där inget nämns om att möjliggöra för en ny förskola.

Vid bedömning av placeringen av *båtuppläggningsplatsen* borde det enskilda företagsintresset för den som ska ansvara för båtuppläggningsplatsen vägas mot fastighetsägarens enskilda intresse att inte exploatera den närmaste miljön, vilket också är ett allmänt intresse då natur, miljö- och kulturmiljöhänsyn är allmänna intressen som alltid ska tillgodoses. Samtliga krav i 2 kap. PBL är tillämpliga i ärenden om detaljplanering.

*Korsprickat område* bör tas bort från Överby 2:49 så att fritidshuset som står inom detta område och som har kulturhistoriskt värde kan vara kvar och eventuellt byggas till.

*Beteckningen b<sub>1</sub>* är för sent påkommen vad gäller Överby 2:49 och bör bara gälla nybyggnad av huvudbyggnad. Bestämmelsen "bygglovpliktig byggnation" bör specificeras då ordet "byggnation" inte ska användas eftersom det saknar legaldefinition och varken finns i PBL, anslutande författning eller TNC:s terminologiböcker.

Vi motsätter oss att det byggs en *förskola* som granne till fastigheten då det kommer att påverka utemiljön i form av ständiga ljudstörningar som blir outhärdliga under vår och sommar.

Vi motsätter oss förslaget om *uppläggningsplats för båtar* invid fastigheten eftersom det kan få fastigheten att uppfattas som upplag. Det förfular och sänker värdet på fastigheten. För övrigt anser jag att båtuppläggningsplatsen inte ska nås via servitut över förskoletomten med hänsyn till risk för olyckor och störningar, och med tanke på att det är tillfartsvägen till fastigheten Överby 2:49. Planen strider mot 2 kap. PBL, i synnerhet mot bestämmelserna 1, 3, 4 och 5 §§.

SBF:s kommentar:

Den fördjupning av översiktsplanen för Resarö som antogs september 1993 av kommunfullmäktige gäller fortfarande och finns därför med som underlag till planförslaget.

Översiktsplanen från 2013 ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras men är inte juridiskt bindande. I översiktsplanen anges att behov och lokalisering av nya grundskolor och förskolor ska studeras i kommande planering för ny bebyggelse på Rindö, Resarö och Vaxön. Det finns ett stort behov av en ny förskola på Resarö och Storäng har bedömts som ett lämpligt område för denna. Planarbetet för Storäng inleddes 2013 med planeringsinriktningen att det ska finnas en förskola i Storäng.

Planbestämmelsen b<sub>1</sub> har justerats inför granskningskedet av detaljplanerna för Storäng.



Inom korsprickat område får befintliga byggnader bevaras men nyuppförande av byggnader får endast avse garage eller uthus. Möjligheterna att bygga till befintligt hus är begränsade, detta på grund av läget nära vattennivån. Någon ändring av det korsprickade området föreslås inte.

Det ljud förskoleverksamheten kan antas medföra pågår normalt endast under arbetsveckorna inte under helgerna varför störningarna för omgivningen därför får anses vara begränsade.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att förslagen till detaljplan inte strider mot bestämmelserna i 2 kap. PBL utan däremot är väl avvägd såväl med avseende på enskilda och allmänna intressen såsom markens lämplighet.

Planförslaget för Storäng västra, Dp 413, har ändrats så att området för båtuppläggning vid Överby 2:49 har utgått. Tillfart till fastigheten Överby 2:49 föreslås ske via körbar gångväg genom naturområde från föreslagen LOKALGATA i Dp 413 för Storäng västra.

### **S 27. Fastighetsägare till Överby 2:52**

1. I syfte att bevara natur- och kulturvärden som kommunen önskar enligt föreslagen detaljplan borde minimistorleken för styckade tomter vara 2000 m<sup>2</sup>. Inlandsfastighet måste vara minst 4000 m<sup>2</sup> och fastighet med sjökontakt minst 5000 m<sup>2</sup> för att kunna styckas av.

2. I området direkt mellan Långrevsvägen och Metspövägen där kommunen ser bostadsbebyggelse ser vi att ett beslut bör tas för bebyggelse av äldreboende. Resarö saknar helt äldreboende och om ett sådant byggs skulle området få en mer varsam förändring och man skulle i större grad bevara natur- och kulturvärden. Bebyggelse med bostäder för familjer ställer högre krav på annan service och slitage på området.

3. Det ökade båtplatsbehovet skulle innebära ett stort tryck på vägar och miljö i området. Båtplatsbehovet skulle bli mindre om äldreboende byggdes istället och vägar och miljö skulle få mindre slitage. Vattnet utanför Storäng är ganska smalt mot Edholma och båttrafiken belastar redan idag området. Stora båtbyggare passar inte in där eftersom många idag använder vattnet för bad och båtlek. Annan typ av bebyggelse skulle ge mindre behov av bryggplatser, vilket vi önskar.

SBF:s kommentar:

Vad gäller föreslagna fastighetsstorlekar och avstyckning, se svar under S 15.

Avseende äldreboende, se svar under S 23.

Tillgång till bryggor-, bad- och båtliv för boende i Storäng är viktigt för att bevara karaktären i området och därför möjliggörs för bryggor i detaljplanen. Efter samrådet har planförslaget ändrats så att området där bryggor möjliggörs i Dp 401 för Storäng östra har begränsats till att omfatta i princip befintliga bryggor. I Dp 413 för Storäng västra möjliggörs en ny brygga inom WV<sub>2</sub>-området i södra delen av planområdet.

### **S 28. Fastighetsägare till Överby 2:72**

Bestämmelsen avseende översvämning ska kompletteras med att inte bara tillbyggnad och lovpliktig ombyggnad ska utformas så att byggnadskonstruktionen inte påverkas negativt i händelse av en eventuell översvämning till nivån 2,95 meter över havet, utan även nybyggnation kunna utföras förutsatt att



inte antalet bostadshus på fastigheten blir fler. Finns det andra platser på fastigheten med samma beskaffenheter/grundförhållanden ska byggnation kunna uppföras, vilket skall gälla alla fastigheter som ligger inom det låglänta området.

Diket längs med fastigheten Överby 2:72 behöver dikas ur för att öka flödet till Kodjupet och minska översvämningsrisken utmed Nätstigen. Urdikningen måste genomföras från kommunens mark eftersom diket inte nås från Överby 2:72 p.g.a. vegetation.

Fastighetsägaren önskar minsta fastighetsstorlek 1000 m<sup>2</sup> och att minsta storlek för att få stycka inlandsfastighet är 2000 m<sup>2</sup> och fastighet vid vattnet 2000 m<sup>2</sup>. Kommunens 75 tilltänkta villor kommer i alla fall att ändra områdets karaktär och småskalighet. Det är anmärkningsvärt att göra en så tydligt distinktion mellan kommunens mark och befintliga fastighetsägares mark.

Det skulle vara önskvärt att se ett förslag då kommunen även plottar in de 75 nya fastigheterna likt de olika styckningsförslagen, på planskissen.

Förskolebyggnaden är inritad med start invid 2-meterskurvan, vilket är anmärkningsvärt då grundläggningsnivån för övriga markägare är + 2,95 meter över havet.

SBF:s kommentar:

Avseende nybyggnad på låglänt mark se svar under S 17.

Vad gäller föreslagna fastighetsstorlekar och avstyckning, se svar under S 15.

Synpunkterna på avrinningen i förlängningen av diket längs med fastigheten Överby 2:72 har noteras. I planen för Dp 401 för Storäng östra anges att infiltrationsdike avses finnas utmed Överby 2:72 genom beteckningen z.

Angående planeringen av bostäder på kommunens mark, se svar under S 15.

Planbestämmelsen för lägsta grundläggningsnivån har justerats och i det fortsatta planarbetet anpassats till en lägsta grundläggningsnivå på +2,65 meter över havet efter Länsstyrelsens rekommendationer.

Någon illustrationskarta har inte gjorts till granskningen, då den tidigare planerade markanvisningen av området för nya bostäder i Dp 413 för Storäng västra avses ske efter granskningen.

När det gäller förskolans grundläggningsnivå kan det eventuellt bli frågan om att en mindre del av förskolebyggnaden kommer att placeras där grundläggningsnivån är under +2,65 meter över havet. För byggnaden gäller planbestämmelsen b<sub>1</sub>, som anger att den ska utformas och utföras så att den inte påverkas negativt i händelse av en eventuell översvämning upp till nivån + 2,65 m över nollplanet räknat i höjdsystem RH 2000. Se Dp 413 för Storäng västra.



### **S 29. Fastighetsägare till Överby 2:73**

På Överby 2:73 är stora delar av marken kryssmarkerad. Byggnaden står i kanten av kryssmarkeringen vilket innebär en begränsning när fastigheten och byggnaden eventuellt ska utvecklas. På andra fastigheter kring andra byggnader på kryssmarkerad mark har en ram ritats in, som anger att byggnation kan prövas givet att vissa bestämmelser om byggnadsmaterial och konstruktion uppfylls.

*Vi anholder om att en ram ritas även kring den befintliga byggnaden på Överby 2:73 för att markera möjlig till- eller ombyggnation.*

*Vidare ber vi få klarlagt huruvida så kallade Attefalls-hus får byggas på kryssmarkerad mark.*

SBF:s kommentar:

En ram kommer att ritas kring den befintliga byggnaden på Överby 2:73 i Dp 401 för Storäng östra.

Attefallshus får uppföras på mark som anges som kryssmarkerad (korsprickad) mark.

### **S 30. Fastighetsägare till Överby 2:78**

*Samrådsförslagets positiva delar*

Det är positivt att kommunens mark i Storäng avses användas till bostäder (undantag förskola) och inget annat eftersom det skapar förutsättningar för att bibehålla den ursprungliga bebyggelsekaraktären och känslan av skärgårdsö.

Bra lokalisering av förskolan, pumpstationen och den eventuella återvinningsstationen.

*Synpunkter på samrådsförslaget*

Kommunen bör reducera förtätningen på den obebyggda delen av området så att all bebyggelse stämmer överens med målet att bevara värdena i området. Det är svårt att se hur den ursprungliga bebyggelsekaraktären och känslan av skärgårdsö ska kunna bibehållas med en betydande förtätning med kedje- och radhus i en stor del av Storäng. Kommunen bör reducera antalet bostäder åtminstone till något som liknar Lilläng. Tomtstorleken borde inte ligga under genomsnittet för Resarö som helhet, vilket ska gälla hela Storäng inte bara befintliga fastigheter.

Vår uppfattning är att det vore rimligt med en bebyggelse i form av villor eller parhus i trä med maximal höjd på två våningar. Vår uppfattning är att förslaget om att uppföra kedjehus eller radhus är inte väl avvägt. Det finns andra mer naturliga platser för radhus på Resarö. Kommunen svarade på vårt tidigare brev om detta "Det kan säkerligen finnas fler platser på Resarö som lämpar sig för radhusbebyggelse. Dessa prövas dock inte av denna plan". Vår uppfattning är att ett sådant förhållningssätt inte duger utan kommunen borde ha ett helhetsperspektiv på hur boendesituationen ska se ut i Vaxholm framöver. Om radhus ska byggas i Storäng bör de inte placeras i direkt anslutning till befintlig bebyggelse längs Metspövägen utan längre bort mot Engarn till. Vid Metspövägen borde istället de villor som planerats längre bort mot Engarn placeras.

Det radhusområde som har byggts i Löjvik förstör inte karaktären på det villaområde som ligger närmast eftersom det avgränsas naturligt av ängar, skog och större trädområden. Om radhus ska byggas i Storäng bör kommunen sträva efter att åstadkomma samma rimliga naturliga avgränsningar som i Löjvik. Vår uppfattning är att detta konkret innebär att exempelvis de äldre lövträd som angränsar mot Resarövägen behålls liksom åtminstone en del av det mindre skogsområde som löper längs med Metspövägen ner mot Långrevsvägen.

Vi tycker att det är utmärkt att kommunen avser att ta stor hänsyn till befintlig natur och vegetation och vill betona vikten av att detta även görs i praktiken.

Vår uppfattning är att kommunen bör anordna en ny väg vid Överby 2:77 eller 2:44 eftersom trycket på Metspövägen och korsningen Metspövägen/Resarövägen annars blir orimligt stort. Vi anser att det är rimligt att kommunen anlägger vägen själv eftersom den ansluter till det område kommunen planerar att bebygga. Vid villabebyggelse med nuvarande tomtstorlekar vore det inget problem med nuvarande vägar. Fler utfartsvägar mot Resarövägen gör att hastigheterna på Resarövägen hålls nere. Vi anser att det vore lämpligt om kommunen tillser att hastighetsgränserna sänks runt de anslutande vägarna, eftersom fler människor kommer behöva ta sig till busshållplatserna, att ett övergångsställe byggs till busshållplatsen på skogssidan av Resarövägen och att hastighetsänkande åtgärder i form av gupp, avsmalningar och hastighetskameror kommer på plats. Har dessa synpunkter tidigare framförts till Trafikverket och vad blev svaret i så fall?

Vi anser att kommunen borde hantera cykelvägen i förslaget till detaljplanen för Storäng trots att den inte omfattas av planen. Vi kan inte hålla med om att det finns något större behov av en cykelväg längs Resarövägen eftersom cykeltrafiken inte är så omfattande att den inte kan fortsätta ledas samma väg som idag. Vi ifrågasätter effektiviteten av våra skattepengar och efterfrågar en analys av hur cykeltrafiken kan förväntas bli efter utbyggnaden. Vi har innan vi köpte fastigheten fått besked av kommunen att Resarövägen inte ska breddas mot vår fastighet för att inrymma cykelvägen utan att den ska breddas mot andra sidan av vägen. Vi utgår från att kommunen hanterar frågan om cykelvägen med beaktande av detta.

Vi föreslår att nuvarande busshållplats utanför Överby 2:78 flyttas 200-300 meter närmare Engarn så att den ligger närmare där fler människor enligt förslaget kommer att bo.

Det är bra och viktigt att en bullerutredning har genomförts. För att sänka bullernivån i befintliga och nybyggda bostäder borde kommunen fundera över att sänka hastighetsgränsen till 30 km/h eller sätta upp hastighetskameror på Resarövägen, bibehålla så mycket som möjligt av träden längs Resarövägen, möjliggöra för enskilda fastighetsägare att sätta upp plank ut mot Resarövägen. Vi tycker att det vore rimligt att vi tillåts sätta upp ett plank på Överby 2:78 mot Metspövägen, om kommunen inte vill bygga en ny väg till kommunens mark, för att minska bullret från den nya trafiken.

SBF:s kommentar:

Vad gäller bostadsplaneringen på kommunens mark, se svar under S 15.

Vad gäller föreslagna fastighetsstorlekar och avstyckning, se svar under S 15.

I detaljplanerna för Storäng anges planbestämmelse för bebyggelsen att den ska utformas med träfasader och nockhöjden 9,5 m som möjliggör två våningar.

Ny in- och utfart från Resarövägen föreslås för förskolan och de nya bostäderna på kommunens mark, i Dp 413 för Storäng västra vid kolonilottsområdet. Inför granskningen föreslås vägområdet för Metspövägen på sträckan Resarövägen - Långrevsvägen breddas på kommunens mark i Dp 401 för Storäng östra.

Den föreslagna cykelvägen hanteras inte i detaljplanerna för Storäng, då den ligger inom Trafikverkets vägområde utanför privata fastigheter längs Resarövägen och Storäng.

Eventuella trafiksäkerhetshöjande åtgärder såsom fartkameror måste beslutas av Trafikverket.

En eventuell flytt av busshållplatsen är inte beroende av detaljplanernas utformning, men om behovet uppstår kan den flyttas till en lämpligare plats. Detta förutsätter dock att SL (Trafikförvaltningen inom SLL) anser detta vara lämpligt.

Planbestämmelsen för prickmark, byggnad får inte uppföras, medger att plank får uppföras. I planen har efter samrådet även införts en planbestämmelse för trafikbuller, m<sub>1</sub>.

### **S 31. Fastighetsägare till Överby 2:83**

#### **Brev 1**

Vi önskar få bort en k markering på en av våra byggnader på fastigheten. I förslaget är byggnaden markerad som "delvis bevarad karaktär". När vi förvärvade fastigheten 1999, var denna byggnad till hälften förråd och till hälften gästhus. Byggnadens yttre var i mycket dåligt skick och även fönster och dörrar behövde bytas. Under 2013 och 2014 har byggnaden fått ny fasadbeklädnad, nya fönster och portar, ny takbeklädnad och tilläggsisolerats.

#### **Brev 2**

Minsta tomtstorlek bör vara 1500 m<sup>2</sup> i den befintliga delen. Om en fastighet är större än 3000 m<sup>2</sup> ska den kunna styckas oavsett läge. Vi anser att exploateringsgraden ska vara 20 % för hela området och gränsen för byggnadsarea på 200 m<sup>2</sup> ska tas bort.

Vi anser att två huvudbyggnader per fastighet ska tillåtas där förutsättningar finns. Ett antal fastigheter i planområdet har redan detta.

Fastighetsägarna efterfrågar en uppdatering av höjderna i området eftersom marken har fyllts upp på vissa fastigheter genom åren. Ny byggnad bör få anläggas på låglänt område om fastighetsägaren fyller upp marken till +2.95 meter över havet.

Ur ett drifttekniskt perspektiv är det mest logiska att Storäng i sin helhet övergår till kommunalt huvudmannaskap på vägnätet eftersom området idag avskiljs från Resarö vägförenings vägnät av Lilläng, Löjvik och Ytterbygårdsvägen. Då blir det ett sammanhängande område från Ytterbyvägen till Engarns trafikplats.

Vi anser att gång- och cykelvägen fortsatt ska gå genom det natursköna området istället för att dra en ny längs Resarövägen. Även detta talar för kommunalt huvudmannaskap i hela planområdet.

Vi anser att V<sub>2a1Z</sub>-området ska utökas till att även inrymma parkeringsmöjligheter.

Vi anser att fastigheter som bildas ur kommunens fastigheter inte ska vara delägare i befintliga samfälligheter.

#### **Brev 3**

Vi önskar få anlägga ny infart till vår fastighet från Lillängsvägen, norr om cykelbana, enligt tidigare inskickad karta. Detta ligger i linje med Roslagsvatten och Sitas nya riktlinjer för sophämtning, där vi har



fått flyttat våra sopkärl till detta läge.

Vi önskar även få förvärva en del av kommunens mark, mellan Lillängs brygga och fastigheten Överby 2:72, för anläggande av brygga. Vi önskar därför att det ursprungliga planområdet bibehålls med lämplig beteckning för att möjliggöra detta.

#### **Brev 4**

Det är mycket viktigt för avrinningen i området att diket längs fastigheten 2:72 fungerar. Jag yrkar därför att planområdet utökas österut till det ursprungliga förslaget och att ett markområde längs med fastigheten 2:72:s östra gräns markeras Z, att det skall vara tillgängligt för dike.

SBF:s kommentar:

K-markeringen på byggnaden på Överby 2:83 kommer att tas bort eftersom byggnaden förvanskats. Se Dp 401 för Storäng östra.

Vad gäller föreslagna fastighetsstorlekar och avstyckning, se svar under S 15.

Vad gäller två huvudbyggnader, se svar under S 17.

I detaljplanerna för Storäng, Dp 401 och 413, anges som planbestämmelse att byggnad får uppföra och utformas så att den inte påverkas negativt i händelse av en eventuell översvämning upp till nivån + 2,65 m räknat i höjdsalkan RH 2000. Detta gäller inom avgränsat område för befintliga byggnader med beteckningen b<sub>1</sub>.

Avseende huvudmannaskap för vägar se svar under S 16.

Angående cykelväg längs Resarövägen se även svar under S 11. En cykelväg längs Resarövägen ingår i vägområdet för Resarövägen för vilket Trafikverket är väghållare.

V<sub>2a1Z</sub>-området, området för båtuppläggning har utgått ur planförslaget. Parkering, område som betecknas med P på plankartan, föreslås söder om lokalgatan vid naturområdet på Överby 2:50 i den västra delen av Storäng, Dp 413.

Vad gäller samfälligheterna Överby S:3 och S:4, se svar under S 22.

Ny infart till fastigheten Överby 2:83 är inte aktuellt eftersom det är Resarö Vägförening som är väghållare för vägarna inom Dp 401 för Storäng östra, men inte för Lillängsvägen. Detta gör det olämpligt för fastigheten, som ingår i Resarö Vägförening, att ha utfart mot annan väg.

Kommunen avser inte att sälja del av naturmark för anläggande av brygga.

Vad gäller avrinningen i förlängningen av diket längs med Överby 2:72 inom Dp 401 för Storäng östra, se svar under S 28.

#### **S 32. Fastighetsägare till Överby 2:84**

Fastighetsägaren har skickat en skiss över önskad tillbyggnad av huvudbyggnaden på fastigheten. Befintlig huvudbyggnad är belägen på mark under +2,95 meter över havet och är därmed placerad på mark som enligt planförslaget är låglänt. Huvudbyggnaden får enligt skissen ett T-format utseende där hela



den tillbyggda delen ligger under gränsen för lägsta grundläggningsnivå. Fastighetsägaren önskar att planförslaget möjliggör utbyggnad enligt skissen.

SBF:s kommentar:

Skissförslaget möjliggörs inte i sin helhet med hänvisning till planbestämmelsen om lägsta grundläggningsnivå. Vissa delar kan dock bli möjliga på grund av sänkt gräns för lägsta grundläggningsnivå. Gränsen sänks i detaljplanerna för Storäng, Dp 401 och 413, från +2,95 till +2,65 meter över havet enligt Länsstyrelsens rekommendationer.

### **S 33. Fastighetsägare till Överby 2:86**

Vaxholms stad vill förbjuda nybyggnation på mark under tre meter över havet. Länsstyrelsen rekommenderar att man inte bygger nytt under 2,79 meter över havet. Vaxholms stad har inget ansvar för eventuella problem med byggen på lågt liggande mark och ska därför inte fatta sina bygglovsbeslut utifrån markens låglänthet. Varför gör Vaxholms stad en egen, mer restriktiv bedömning än Länsstyrelsen? En karta över låglänta områden där man utgår från Länsstyrelsens mått efterfrågas. Varje fastighetsägare ska ha rätt att avgöra var och hur denne ska bebygga sin fastighet och ha rätt att använda de material och konstruktioner som fungerar för platsen. Det generella byggförbudet under 3 meter över havet är helt okänsligt för verkligheten och innebär många miljoner i kapitalförstöring för många i Storäng.

För att behålla kulturen och skärgårdskaraktären på området bör antalet nya bostäder uppgå till färre än 90 stycken. Alternativt kan 50-60 nya bostäder byggas på kommunens mark och avstycknings- och bygglovmöjligheterna på befintliga fastigheter vara generösa.

Vi kan inte acceptera att befintliga fastighetsägare tvingas ansvara för att behålla kulturen och skärgårdsmiljön medan kommunen får stycka av till små tomter. Fastighetsägarna i Storäng förlorar stora värden eftersom deras fastigheter inte kan styckas för att bebyggas och vissa, inklusive vi som har en fastighet som är 2860 m<sup>2</sup>, tvingas flytta från Storäng. Skälen för att vägra avstyckning och låglänt bebyggelse anses vara för svaga.

SBF:s kommentar:

Länsstyrelsens tidigare riktlinjer var +2,95 meter över havet, vilken nu har ändrats till +2,65 meter över nollplanet i höjdsystem RH 2000. Länsstyrelsen kan upphäva kommunens beslut att anta en detaljplan om beslutet medför att en bebyggelse blir olämplig i förhållande till risken för översvämning (11 kap § 10-11, PBL). Vidare kan kommunen hållas ansvarig för skador på grund att bygglov beviljats på mark som är låglänt och därför ställer kommunen krav på nytillkommande bebyggelse. Se även svar angående byggnad på låglänt mark under S 17.

Vad gäller bostadsplaneringen på kommunens mark, se svar under S 15.

Vad gäller föreslagna fastighetsstorlekar och avstyckning, se svar under S 15.

### **S 34. Fastighetsägare till Överby 2:97**

Avstyckning av fastigheter av en viss storlek till en ny fastighet på minst 40 % av den ursprungliga tomtstorleken borde tillåtas. Minsta tomtstorlek bör ligga i intervaller 1000-1200 m<sup>2</sup>. Motsvarande minsta storlek ska gälla för de fastigheter kommunen avser bilda på västra sidan av Metspövågen.

Vår uppfattning är att den extrema förtätning som beskrivs som möjlig vid minsta tillåtna tomtstorlek på

1000 m<sup>2</sup> inte skulle bli verklighet, eftersom många fastighetsägare skulle avstå från avstyckning. En begränsning till en styckad tomt per fastighet skulle också bidra till en lägre förtätning. Bestämmelser om avstyckning från fastigheter om minst 4000 m<sup>2</sup> skulle innebära en kraftig diskriminering av majoriteten av fastighetsägarna i Storäng. Många fastighetsägare kan vara beroende av att stycka av sin fastighet för att finansiera kostnaderna för VA-anslutning.

*Resarö Vägförening som förvaltar och ansvarar för underhållet av vägarna på Storäng har kraftigt misskött sitt uppdrag avseende underhåll av Långrevsvägen. Det är nödvändigt att vägbelysningen förbättras samt att alla vägar breddas och beläggs med väderbeständigt ytlager i form av asfalt eller oljegrus. Idag finns inte möjlighet för två bilar att mötas och den grusbelagda Långrevsvägen får stora porhål och blir mycket kladdig vid regn.*

Vi motsätter oss kommunens förslag om att bygga bostäder för personer som har svårt att komma in på bostadsmarknaden eftersom det skulle minska områdes attraktivitet. Kommunen borde satsa på bostäder för de som stadigvarande vill bosätta sig i området.

*Vid det fortsatta arbetet med detaljplanen bör kommunen i första hand tillgodose Storängs fastighetsägares önskemål och intressen och i mindre omfattning särintressen uttryckt i externa remissyttranden.*

SBF:s kommentar:

Vad gäller föreslagna fastighetsstorlekar och avstyckning, se svar under S 15.

Vad gäller belysning, se svar under S 22 och för breddning av vägar se svar under S 25.

I syfte att tillgodose behovet av bostad för olika målgrupper planeras radhus, kedjehus, parhus eller små flerfamiljshus i olika kombinationer inom det idag obebyggda området i Dp 413 för Storäng västra.

I planeringen görs avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen.

### **S 35. Miljöpartiet det gröna Vaxholm**

Området med befintlig bebyggelse ska behandlas som etapp 1 i detaljplanen. Tomtstorleken etapp 1 ska vara minst 1000-1500 m<sup>2</sup> beroende på läge, befintligt hus och bevarande av miljön. Sjötomter ska vara minst 5000 m<sup>2</sup> med hänsyn till sankt område.

VA-anslutning ska med hänvisning till Länsstyrelsens beslut om föreläggande 2012-08-31 ske med förtur för etapp 1.

Cykelvägen kan dras på två olika sätt: Antingen bibehålls den nuvarande sträckningen med eventuellt vissa justeringar eller så ansluts cykelvägen till Resarövägen med grönremsa mellan väg och cykelbana.

Eventuell förskolas in- och utfarter bör separeras och tillräckligt utrymme för tillfälliga parkeringar beaktas.

I övrigt hänvisas till översiktsplanen t.v.



SBF:s kommentar:

VA-utbyggnad kommer att ske samtidigt i hela området, någon etappindelning bedöms inte vara nödvändig.

Vad gäller föreslagna fastighetsstorlekar, se svar under S 15.

Cykelvägen kan komma att byggas ut med Resarövägen utanför ramen för genomförandet av detaljplanen för Storäng. Bedömningen är att det inte finns tillräckligt med utrymme bredvid Resarövägen för att lämna utrymme för grönremsa mellan väg och cykelbana.

Föreslagen förskolas in- och utfart samt parkering i Dp 413 för Storäng västra får studeras närmare vid utformningen och projekteringen av tomt och byggnad för förskolan.

### **S 36. Vänsterpartiet i Vaxholm**

1. Det är inte bra för barnen med en så stor förskola som 6 avdelningar med totalt cirka 100 barn. Forskning visar att det är för många personer som förblir okända för barnen, vilket kan upplevas som skrämmande. Förskolebyggnaden är placerad på mark som är klassad som högriskområde för radon. I den norra delen av förskoletomten står det vatten på våren och vid rikligt regn. För att behålla Resarös lantliga infart får förskolebyggnaden inte dominera fonden bakom kolonilotterna, d.v.s. inte bli högre än träden utan hellre ligga inbäddad bland träden. Detta kan även vara en fördel genom att skugga delar av lekytorna.

2. Vad gäller ny bebyggelse bör antalet tillkommande bostäder minskas och de tomter som ligger lägst tas bort eftersom det krävs både radonsäkert och översvämningssäkert utförande för att bygga där. Antalet våningsplan på ny bebyggelse bör inte överstiga två. 75 nya bostäder på en yta som i Lilläng rymmer 25 bostäder kommer att skapa en märklig landskapsbild. Husen som byggs bör vara snarlika men ändå olika med överensstämmande fasad- och takmaterial. Om detta inte kan anges i planen framhålls att fler än en entreprenör ska få bebygga området.

3. Det ifrågasätts vad som är avsikten med att upphäva strandskyddet närmast vattnet i det sydöstra naturområdet. Är det för upplag av båtar, badplats eller något annat?

4. Almarna som angripits av almsjuka borde ersättas med andra träd som kan bli stora. När fälten bebyggs tätt kommer inga träd att tillåtas bli höga. Då kan det behövas en skyddad åkerholme med träd som tillåts växa högt över hustaken. Det är lummigheten som är en del av Resarös karaktär.

5. Gäststugor med fullvärdiga kök bör tillåtas så att de kan hyras ut utan att tomten delas. Stadsbyggnadsförvaltningens tidigare svar på detta förslag att det inte är tillåtet på övriga Resarö och därför inte är aktuellt i Storäng är inte framkomligt över tid.

Killingen har inget skydd i sin östra del utan beskrivs som utredningsområde i översiktsplanen. Det framhålls att det är viktigt för Resarö att hela det nuvarande grönområdet behålls som natur/park och skyddas som naturskyddsområde.

SBF:s kommentar:

Synpunkterna har noterats och besvarats i likalydande yttrande från Resarö plangrupp. Se svar under S 5.

## Stadsbyggnadsförvaltningens sammanfattande bedömning

De synpunkter, som framförts under planarbetet, har avvägts mot intresset att planlägga området. Allmänna intressen har därvid även beaktats. Förvaltningen bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Efter samrådet har förslaget till detaljplan för Storäng delats upp i två detaljplaner med avseende på huvudmannaskap: *Detaljplan för Storäng östra (Dp 401)* och *detaljplan för Storäng västra (Dp 413)*. I Dp 413 för Storäng västra är kommunen huvudman för allmän plats och i Dp 401 för Storäng östra är det enskilt huvudmannaskap.

Dp 401 för Storäng östra består av den del av det ursprungliga planområdet där det finns befintlig bostadsbebyggelse. Marken är här privatägd och Resarö vägförening är huvudman för vägarna. Inom planområdet för Dp 413 för Storäng västra ägs marken av kommunen. Nedan anges de ändringar som utförts av planförslagen efter samrådet. Om inget anges så gäller ändringen båda planförslagen:

De ändringar som föreslås efter samrådet är i huvudsak:

### Plankartan och planbestämmelser

- **Bestämmelse** angående befintliga byggnader som **tillkommit i laga ordning** har justerats till att omfatta befintliga byggnadsverk. Det omfattar därmed förutom byggnader bl a även bryggor.

#### *Avgränsning, markanvändning, användning av vattenområden*

- **Plangränsen** mot Resarövägen har justerats.
- Dp 401- **Bestämmelser för vattenområden** har ändrats. Bestämmelse för öppet vatten, **W**, har tillkommit.
- Dp 413- **Bestämmelser för vattenområden** har ändrats. Bestämmelse för öppet vatten med allmänna ledningar under vattnet, **W<sub>2</sub>**, har tillkommit.
- Dp 413- Markanvändningen för **förskola, S<sub>1</sub>**, har kompletterats med skoländamål.
- Dp 413- Beteckning för **parkering för förskolan** har justerats till **S<sub>1</sub>P**.
- Dp 413- Markanvändning för **parkering, P**, har tillkommit.

#### *Utnyttjandegrad*

- Dp 401- Bestämmelse, **d<sub>1</sub>**, om **minsta fastighetsstorlek** 1500 m<sup>2</sup> respektive 2000 m<sup>2</sup>, har införts för de fastigheter som bedöms lämpliga att stycka för bostadsbebyggelse.
- Dp 401- Bestämmelse angående byggrätt, **e<sub>1</sub>**, har ändrats till **e<sub>2</sub>**.
- Dp 413- Bestämmelse angående byggrätt, **e<sub>1</sub>**, har justerats.

#### *Begränsningar av markens bebyggande*

- Bestämmelsen för **prickmark** har justerats till byggnad får inte uppföras.
- Dp 401- **Bestämmelsen för korsprickat område** har ändrats till området får endast bebyggas med komplementbyggnader dock ej komplementbostad.
- Dp 401- Gränsen för **korsprickad mark** har justerats kring den befintliga byggnaden på Överby 2:73.
- Dp 401- **Bestämmelse** har införts om att **markens höjd** inte får ändras i anslutning till strandlinjen för korsprickad mark och prickmark.



- Dp 413- Gränsen för **korsprickad mark** och **prickmark för förskola** har tagits bort för att kunna åstadkomma en flexibel utformning av tomten och byggnad med hänsyn till att närmare utformning inte utförts. Inom tomten för förskolan har x-område, marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik införts.
- Dp 413- Områden för **infiltrationsdiken, z**, har tagits bort inom kvartersmark för bostäder och tillkommit inom område för parkering, P.

#### *Trafik och vägar, buller*

- Bestämmelsen för **prickmark** har justerats så att det är möjligt att bygga **plank mot Resarövägen**.
- Bestämmelse, **m<sub>1</sub>**, som reglerar **trafikbuller** med hänsyn till utformning av bostäder har införts.
- Dp 401- Inom området **Lokalgata** med enskilt huvudmannskap (Resarö vägförening) har utformningen av **vändplats** vid Tre fiskares väg justerats med hänsyn till tillgänglighet för sopbilar. Två vändplatser har tillkommit vid V<sub>1</sub>-områdena för Metspövägen och Långrevsvägen.
- Dp 401- En breddning av **Metspövägen** på sträckan Resarövägen och Långrevsvägen för **Lokalgata<sub>1</sub>** möjliggörs med detaljplanen.
- Dp 413- Området för **förskola, skola, S**, har ändrats i norr så att del av Långrevsvägen föreslås som LOKALGATA, med kommunalt huvudmannskap samt i söder så att infart till fastigheten Överby 2:49 möjliggörs över Överby s:3 som föreslås som NATUR.

#### *Utformning, placering och utförande*

- Bestämmelsen om högsta **nockhöjd för komplementbyggnader** har ändrats till 4,5 m.
- Bestämmelse om **utformning av bebyggelse** med träfasader har justerats.
- Dp 401- Bestämmelsen **,k**, för **värdefull byggnad** har tagits bort från fastigheten 2:82, 2:83 och 2:49.
- Dp 401- **Skrafferingen** för **värdefull byggnad** på fastigheten 2:29 korrigerats så att den ligger på rätt byggnad.

#### *Risker, översvämning*

- **Lägsta grundläggningsnivå** har justerats till +2,65 m över nollplanet enligt höjdsystem RH2000.
- **Bestämmelsen, b<sub>1</sub>**, för bostadsbebyggelse under lägsta grundläggningsnivån har justerats.

#### *Administrativa bestämmelser*

- Beteckningen för **upphävande av strandskydd** har ändrats till a<sub>1</sub>.
- Bestämmelser för **huvudmannskap** har ändrats.
- Dp 401- **Genomförandetiden** har ändrats för kvartersmark för bostäder, B. Genomförandetiden börjar 24 månader efter det att planen har vunnit laga kraft.
- Dp 413- **Genomförandetiden** är 10 år.

#### *Planbestämmelser som utgått*

- Dp 401- Bestämmelsen, **n<sub>1</sub>**, för **stängsel eller staket** får inte uppföras har tagits bort vid området för V<sub>1</sub>, småbåtshamn.
- Dp 413- Bestämmelse, **e<sub>3</sub>**, angående **minsta storlek för fastighetsbildning** har utgått.
- Dp 413- Bestämmelserna, **n<sub>2</sub>**, om skydd för **särskilt värdefulla träd** har utgått.
- Dp 413- Bestämmelsen, **n<sub>3</sub>**, om **dagvatten** ska ledas till lågpunkt har utgått.
- Dp 413- **Båtuppläggningsplatsen, V<sub>2</sub>-området**, har utgått ur planen samt bestämmelse, **a<sub>1</sub>** om att **bygglov** inte krävs för uppläggningsplan av båtar.



### Plan- och genomförandebeskrivningen

- Avsnittet om de **geotekniska förutsättningarna** i området har kompletterats.
- En **trafikbulerutredning** har gjorts för del av området, slutsatserna från denna har införts i avsnittet om störningar och risker.
- Avsnittet om **strandskydd** har ändrats och utvecklats bl a angående motiveringar och skäl för upphävande av strandskydd.
- Avsnittet om **riksintresse** har justerats.
- Avsnittet om **nya byggnader** har justerats.
- **Den del som handlar om genomförande av detaljplanen har ändrats och kompletterats.** Detta gäller avsnitten organisatoriska frågor, fastighetsrättsliga frågor, Ekonomiska frågor, Tekniska frågor samt administrativa frågor.
- **Tidplanen** för planprocessen och utbyggnaden av VA har justerats.
- Dp 401- En **MIFO-2 utredning**, miljöteknisk markundersökning har gjorts för del av området, Överby 2:71, 2:82 och 2:86. Slutsatserna från denna undersökning har införts.
- Dp 413- **Markanvändningen för förskola** har kompletterats med skola, för att göra användningen mer flexibel över tid.

I **övrigt** har plan-och genomförandebeskrivningen ändrats i enlighet med de ändringar som utförts av plankartan.

### **Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter under samrådsskedet (S) eller program-samrådet (P) och inte fått dem tillgodosedda**

Följande sakägare, boende, med flera, som enligt plan- och bygglagen berörs av detaljplanen, har inte fått sina synpunkter på detaljplaneförslaget tillgodosedda och kommer därför efter ett beslut om antagande att informeras om möjligheten att överklaga beslutet:

Ägare till fastigheterna

P,S	Överby 2:20
P	Överby2:21
P	Överby 2:22
P	Överby 2:23
P	Överby 2:24
P,S	Överby 2:26
P	Överby 2:27
P	Överby 2:28
P,S	Överby 2:30
P,S	Överby 2:31
P,S	Överby 2:32
P,S	Överby 2:33
P,S	Överby 2:34
P	Överby 2:36
P,S	Överby 2:37 och 2:92



P,S	Överby 2:38
P	Överby 2:39
P,S	Överby 2:48
P,S	Överby 2:49
P,S	Överby 2:52
P	Överby 2:71
P,S	Överby 2:72
P,S	Överby 2:73
P	Överby 2:76
P,S	Överby 2:78
P	Överby 2:82
P,S	Överby 2:83
P,S	Överby 2:84
P,S	Överby 2:86
P	Överby 2:87 och 2:35
P	Överby 2:88
P	Överby 2:89
P	Överby 2:90
P	Överby 2:96
P,S	Överby 2:97

- Naturskyddsföreningen i Vaxholm (P, S).

**Övriga som lämnat skriftliga synpunkter under samrådsskedet (S) eller programsamrådet (P) och inte fått dem tillgodosedda**

Nedanstående bedöms inte ha rätt att överklaga detaljplanen, utan kommer endast att informeras om att ärendet har överlämnats till kommunfullmäktige för beslut om antagande.

- Resarö bygdeförenings plangrupp
- Stockholms länsmuseum

Stadsbyggnadsförvaltningen, den 29 juni 2016

Paula Sund

Planarkitekt