



Stadsbyggnadsförvaltningen
Lina Bergdahl
Exploateringsingenjör

Genomförande-PM för detaljplan 382 för Ytterby 4:686, m.fl. (Resarö mitt och Överbyvägen)

Innehåll

1. Bakgrund och förutsättningar	2
2. Syfte.....	4
3. Mål.....	4
4. Omfattning, avgränsningar och samband med andra projekt.....	7
4.1. Omfattning och avgränsningar	7
4.2. Samband med andra projekt.....	10
5. Genomförda delprojekt	11
5.1 Delprojekt Detaljplan.....	11
5.2 Delprojekt exploatering	11
6. Förändringar gentemot Start-PM	12
7. Konsekvenser för fastighetsägare och boende	12
8. Tidsplan och beslutsprocess	12
9. Budget, finansiering och kostnader för respektive part	13
9.1. Intäkter	13
9.2. Kostnader	14
9.3. Underhålls- och driftkostnader.....	15
9.4. Resursbehov	15
10. Kritiska framgångsfaktorer	16

1. Bakgrund och förutsättningar

Områdets läge



Figur 1. Planområdets ungefärliga läge i kommunen markerat i blått.

Planområdet, se figur 1, ligger centralt på Norra Resarö och omfattar i nordväst Överbyvägen, området vid Resarö skola i väster, Resarövägen och området närmast Resarövägen i öster samt området vid befintlig livsmedelsbutik och Lillvägen i norr. Inget riksintresse omfattas av detaljplanen.

Planområdets areal är ca 13,0 ha.

Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Resarö (1993) anges övergripande målsättning vara att acceptera och underlätta den pågående omvandlingen från fritids- till permanentboende och att en god boendemiljö ska skapas med bibehållande av ursprunglig bebyggelsemiljö och känsla av skärgårdsö. Den fördjupade översiktsplanen anger vidare att tomtstorlek mindre än 1500 kvm endast i undantagsfall ska tillåtas, att vägnätet behöver förbättras, att möjligheter till verksamheter bör ges och att service ska byggas ut. Dessutom anges att mark som idag är allmäntillgänglig ska bibehållas i största möjliga utsträckning och att stora sammanhängande grönområden ska bibehållas orörda. För området i Resarö mitt anges bland annat att i anslutning till befintlig butik och skola föreslås ett område för ytterligare servicefunktioner. Detaljplanen överensstämmer med riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen.

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

Översiktsplan

I översiktsplanen Vaxholm 2030 (2013) anges för Resarö mitt bland annat att området ska detaljplaneläggas i syfte att underlätta för permanentboende med bibehållen bebyggelsekaraktär, ny gång- och cykelväg längs Överbyvägen, förbättrad trafikmiljö och reglering av byggrätter samt möjlighet till ny bebyggelse väster om Resarö skola. Området kring Resarö mitt anges som strategiskt bra läge för utveckling av samhällsservice och verksamheter för boende på Resarö. Detaljplanen överensstämmer med riktlinjerna i översiktsplanen.



Tidigare ställningstaganden

2004-12-01, § 166 beslutade dåvarande kommunstyrelsens arbets- och planeringsutskott (APU) att uppdra åt stadsbyggnadsförvaltningen att utarbeta förslag till detaljplan för Överbyvägen. Planuppdraget utvidgades därefter till att omfatta även bebyggelsen runt korsningen av Resarövägen och Överbyvägen.

APU beslutade 2006-02-01, §10, om församråd om skiss för ny bebyggelse. Församrådet ägde rum under tiden 20 februari – 12 april 2006. Församrådsmöte hölls även den 8 mars 2006.

Kommunstyrelsen beslutade 2009-04-02, § 29, att förslag till detaljplan skulle ut på samråd. Samrådsmöte hölls 2009-06-08. Detaljplaneförslaget var föremål för samråd 18 maj – 7 augusti 2009.

2014-02-20, § 11 beslöt kommunstyrelsens planeringsutskott att detaljplaneförslaget skulle ställas ut. Utställning nr 1 genomfördes den 3 mars – 31 mars 2014.

Sommaren 2014 var detaljplaneförslaget uppe för antagande för första gången. 2014-06-08, § 50 beslöt kommunstyrelsen att återremittera förslaget om antagande, med undantag för del av fastigheterna Ytterby 4:411, 4:594 och 4:601, till kommunstyrelsens planeringsutskott för komplettering av alternativ busshållplats.

I enlighet med kommunstyrelsens planeringsutskotts beslut § 41, 2017-10-18, ställdes detaljplaneförslaget ut en andra gång mellan den 22 november – 19 december 2017. Kommunstyrelsen godkände §68, 2018-06-07, utlåtande från utställning 2 och föreslog kommunfullmäktige att anta detaljplaneförslaget. Kommunfullmäktige återremitterade dock av kommunfullmäktige 2018-06-18 med begäran om nya utställningar och att effekterna av att dela detaljplanen i två delar skulle prövas.

Kommunstyrelsen tog beslut om den fortsatta processen för detaljplanen § 105, 2019-09-12. Det noterades då till protokollet att förvaltningen som ett led i behandlingen av återremissen av Resarö mitt gör bedömningen att fördelarna med att gå fram med en hel plan är så starka att planen ej bör delas. Planen delades inte och detaljplaneförslaget antogs i kommunfullmäktige § 78, 2019-12-09.

Beslutet att anta detaljplanen överklagades. Mark- och miljödomstolen upphävde 2020-06-02 kommunfullmäktiges beslut att anta förslaget till detaljplan för Resarö mitt, mål nr P74-20. Domstolen anser att skälig hänsyn inte tagits till befintliga fastighetsförhållanden och att del av planen inte går att genomföra på grund av planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek. Efter upphävandet av antagandebeslutet utfördes mindre ändringar. Ändringarna berörde främst planbestämmelser för minsta fastighetsstorlek. Ändringarna bedömdes inte vara obetydliga och därför underrättades berörda av ändringarna och fick möjlighet att yttra sig.

Reviderat förslag till detaljplan för Resarö mött antogs i kommunfullmäktige §65, 2020-11-16. Beslutet överklagades till Mark- och miljödomstolen som avslog överklaganden. Domen överklagades inte och kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen står fast. Detaljplanen fick laga kraft 2021-04-06.

Befintlig bebyggelse och miljö

Inom området finns flera förskolor, Resarö skola med årskurs 1-6, kapell och en livsmedelsbutik. Bebyggelsen kring de centrala delarna är från senare hälften av 1900-talet. Skolan, förskolorna och kapellet uppfördes under 1980-talet medan livsmedelsbutiken tillkom något tidigare. Inom planområdet är sju fastigheter bebyggda med bostadshus, varav fyra är norr om Överbyvägen. Bostadsbebyggelsen inom området karaktäriseras av mindre tomter med varierad placering och utformning av bostadshus.

Området har i övrigt en lummig och lantlig karaktär. Huvuddelen av övrig bebyggelse har tillkommit under 1930-talet och framåt och är ursprungligen avsedd för fritidsboende. En förändring mot permanentboende pågår.

Berggrunden på Resarö består av gnejs, gnejsgranit och grönsten som delvis är överlagrad av morän och grus och i de lägre partierna av leror. Planområdet har i huvudsak goda grundläggningsförhållanden. Vissa partier är dock låglänta med sämre grundläggningsförhållanden. Det gäller området söder om Överbyvägen vid Resarö våtmark. Val av grundläggningsmetod vid husbygge bör föregås av geoteknisk utredning.

På privatägda fastigheten Ytterby 4:173 finns markföroreningar. Miljöteknisk markundersökning har utförts 2017. Av utredningen framgår sammanfattningsvis att PCB och tennorganiska föreningar påvisas i jord strax utanför verkstadsportarna till byggnaden i halter som motiverar åtgärd i samband med omvandling av markanvändningen till känslig markanvändning (KM). I samband med ändrad markanvändning till KM bör PCB-föroreningens utbredning och även tennorganiska föreningar avgränsas och saneras. Kompletterande grundvattenprov rekommenderas i befintligt grundvattenrör med avseende på TBT-föreningar. Avgränsning och sanering av förekommande föroreningar ska utföras i samband med rivning av byggnader och installationer på fastigheten.

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

Markägare och byggherre

Vaxholms kommun äger större delen av marken inom planområdet, som innefattar skolfastigheterna (Ytterby 4:289, 4:686 och 4:176), fastigheterna med livsmedelsbutik (Ytterby 4:597 och 4:598), parkeringen öster om kapellet, marken med dagens bussvändslinga vid butikstomten (Ytterby 4:483) samt Resarövägen och marken öster därom. Kommunen äger även fastigheterna Ytterby 4:181 och 4:767 vid Lillvägen, del av marken för gång- och cykelvägen utmed Överbyvägen samt Ytterby 4:172 och 4:174. Kommunen äger även Ytterby 4:594 och 4:601 som till mindre delar ingår i planområdet söder om Överbyvägen samt del av marken för Överbyvägen, Resarövägen och Ytterbyvägen. Vaxholms församling äger fastigheten med kapellet, Ytterby 4:175. Övrig mark är i privat ägo.

Kommunen är huvudman för allmän plats och iordningställer allmänna anläggningar inom planområdet.

Kommunen har tecknat ett exploateringsavtal för Ytterby 4:173 med Fastighetsaktiebolaget Hultberg.

Kommunen planerar att gå ut på markanvisning för bostadsändamål för kommunala fastigheter inom planområdet.

2. Syfte

Projektet syftar till att genomföra trafiksäkerhetshöjande åtgärder i Resarö mitt och utveckla området med nya bostäder och möjlighet till viss verksamhetsutveckling.

3. Mål

Projektets övergripande mål är att genomföra en kvalitetshöjande samhällsutbyggnad med en berikande livsmiljö och en kommunal ekonomi i balans.



Mål	Kvalitet	Livsmiljö	Ekonomi
Gång- och cykelväg ska byggas utmed Överbyvägen under år 2023, människor ska via en gång- och cykelväg kunna ta sig från livsmedelsbutiken i centrala Resarö mitt i öster till bussvändzonen i Överby i väster.	KS – Vaxholm har god stadsmiljö Indikatorer: Utbud av gång- och cykelvägar, nöjda medborgare andel (%); Upplevd trygghet utomhus, andel (%)	KS – Invånarna erbjuds en hälsofrämjande livsmiljö med goda och jämlika livsvillkor Indikatorer: Kommunen som en plats att bo och leva på, andel nöjda medborgare (%); Elever åk 9 som tycker livet är riktigt härligt att leva (%) totalt KS – Den offentliga miljön är tillgänglig, trygg och välskött Indikator: Skötsel av gång- och cykelvägar, andel nöjda medborgare	
Den nya bebyggelsen på fastigheter som markanvisas ska upplevas som småskalig och på så sätt knyta an till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön på Norra Resarö. Bebyggelsen ska anpassas till omgivningen vad gäller färgsättning och material i den norra delen av Resarö för att bibehålla den ursprungliga bebyggelsekaraktären och känslan av skärgårdsö.	KS – Vaxholm har god stadsmiljö Indikator: Medborgare som rekommenderar andra att bo i kommunen, andel (%)		
Kommunen ska via tydliga direktiv i kommande markanvisningar nyttja den flexibla detaljplanen för att aktivt styra vilken form av bebyggelse som ska ske och att denna ska ha en lämplig anpassning till platsen. Kommunen ska verka för att möjliggöra bostäder för alla åldrar.	KS – Vaxholm har god stadsmiljö Indikator: Medborgare som rekommenderar andra att bo i kommunen, andel (%)	KS - Invånarna erbjuds en hälsofrämjande livsmiljö med goda och jämlika livsvillkor. Indikatorer: Kommunen som en plats att bo och leva på, andel nöjda medborgare (%); Elever åk 9 som tycker livet är riktigt härligt att leva (%) totalt	
För att stärka kvaliteten av service i området och berika livsmiljön ska kommunen	KS – Vaxholm har god stadsmiljö	KS - Invånarna erbjuds en hälsofrämjande livsmiljö	KS – Ekonomin är långsiktigt hållbar



<p>verka för en positiv utveckling av befintlig livsmedelsbutik och dess omgivande ytor. Det är därav viktigt att föra en nära dialog med affärsinnehavaren. Om intresse finns för att avyttra mark till ägaren ska kommunen verka för att detta sker utifrån ett beaktande av kvalitet och ekonomi och social hållbarhet. En markförsäljning medför möjlighet för kommunen att ställa krav på gestaltning av platsbildning och byggnad genom gestaltungsprogram och avtal. En gestaltad mötesplats för Resarö centrum kommer att berika livsmiljön för hela området.</p>	<p>Indikator: Medborgare som rekommenderar andra att bo i kommunen, andel (%)</p>	<p>med goda och jämlika livsvillkor.</p> <p>Indikatorer: Kommunen som en plats att bo och leva på, andel nöjda medborgare (%); Elever år 9 som tycker livet är riktigt härligt att leva (%) totalt</p>	<p>Indikator: Resultatavvikelse i procent (%) av budget</p>
<p>Markanvisningar ska ske i enlighet med marknadens gällande prisnivåer och villkor. All markförsäljning ska ske i enlighet med kommunens antagna och gällande markförsäljningspolicy.</p>			<p>KS – Ekonomin är långsiktigt hållbar</p> <p>Indikator: Resultatavvikelse i procent (%) av budget</p>
<p>Genom kommunala markförsäljningsintäkter ska projektet vara självförsörjande och finansiera sig självt.</p>			<p>KS – Ekonomin är långsiktigt hållbar</p> <p>Indikator: Resultatavvikelse i procent (%) av budget</p>
<p>Trafikinfrastuktur-utbyggnaden i Resarö mitt ska överensstämma med avtalade motprestationer i stadsmiljöavtalet för Vaxholms kajer och anläggas år 2023–2025.</p>			<p>KS – Ekonomin är långsiktigt hållbar</p> <p>Indikator: Resultatavvikelse i procent (%) av budget</p>
<p>Kommunikation från projektet och markanvisningsprocessen ska upplevas som tydlig och transparent av invånare. Det övergripande kommunikationsmålet är att</p>	<p>KS - Invånarna och företagen erbjuds god tillgänglighet, bemötande och service.</p> <p>Indikatorer:</p>	<p>KS – Invånarna erbjuds en hälsofrämjande livsmiljö med goda och jämlika livsvillkor</p> <p>Indikatorer: Kommunen som en plats att bo och</p>	<p>KS – Vaxholm har god stadsmiljö</p> <p>Indikator: Medborgare som rekommenderar andra att bo i kommunen, andel (%)</p>



kommunikationen ska leda till att förväntningarna på Vaxholms stad och stadsutvecklingen är positiv och att förtroendet för Vaxholms stad är starkt.	Tillgänglighet telefon (andel som får svar på fråga) (%); Insyn och inflytande över kommunens beslut och verksamheter, andel nöjda medborgare (%)	leva på, andel nöjda medborgare (%); Elever åk 9 som tycker livet är riktigt härligt att leva (%) totalt	
--	---	--	--

Tabell 1. Mål för projektet och Vaxholms stads målområden

4. Omfattning, avgränsningar och samband med andra projekt

4.1. Omfattning och avgränsningar

Projektet omfattar utbyggnad och omgestaltning av allmän plats samt viss kvartersmark inom planområdet för gällande detaljplan 382 för Ytterby 4:686, m.fl. (Resarö mitt och Överbyvägen). Se bilaga 1 för detaljplanen. Åtgärder utanför detaljplaneområdet ingår inte i detta projekt. Om-, till-, eller nybyggnation av Resarö skola ingår inte heller i projektet.

Detaljplanen för Resarö mitt angränsar i norr planområdet för det pågående planarbetet för Dp 392, Resarö samhälle. Syftet med Dp 392, Resarö samhälle, är att underlätta den pågående omvandlingen från fritidsboende till permanentboende i området. Detaljplaneförslaget omfattar cirka 140 fastigheter i nordöstra delen av Resarö, även Resarö marina ingår i förslaget, se bilaga 2 för planförslaget. Krokvägen och Lillvägen nordväst om livsmedelfastigheten i Resarö mitt föreslås planläggas inom Dp 392, Resarö samhälle. Del av den västra livsmedelfastigheten, Ytterby 5:597, föreslås planläggas för breddning av Lillvägen och ingår därför inte i detaljplanen för Resarö mitt utan i detaljplaneförslaget för Resarö samhälle.

4.1.1. Fastighetsbildning

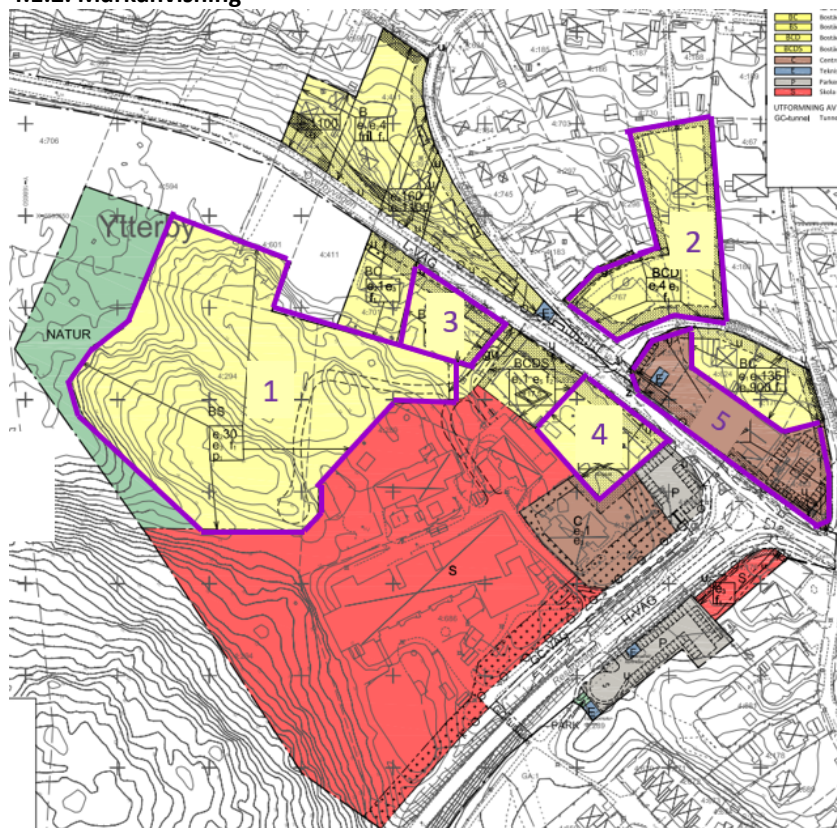
Genomförandet av detaljplan 382 förutsätter ett antal olika fastighetsbildningar. Vaxholms stad initierar och bekostar all fastighetsbildning avseende allmän plats som kommunen är huvudman för.

Innan detaljplanen fick laga kraft hade Trafikverket vägrätt för Överbyvägen. I detaljplanen har mark för Överbyvägen planlagts som lokalväg (L-väg på plankartan), allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen har rätt att lösa in mark för att genomföra en detaljplan samt en skyldighet att lösa in allmän plats med kommunalt huvudmannaskap om fastighetsägare begär detta. Den mark som planlagts som lokalväg för Överbyvägen håller på att lösas in i en pågående förrättning hos Lantmäteriet. Detta berör ett flertal kommunalägda fastigheter samt del av de privatägda fastigheterna Överby 2:7, Överby 2:85, Överby 29:40, Överby 29:49, Överby 29:54, Överby s:1, Ytterby 4:171, Ytterby 4:173, Ytterby 4:397, Ytterby 4:411, Ytterby 4:434, Ytterby 4:701, Ytterby 4:706 samt Ytterby s:10.

För att bilda ändamålsenliga bostads- respektive skolfastigheter pågår även en lantmäteriförrättning där en fastighet bildas för området som planlagts för bostäder- och skoländamål nordväst om Resarö skola, samt en fastighet för Resarö skola. Lantmäteriförrättningen bildar lämplig fastighet för markanvisning. Fastighetsreglering genomförs i samma förrättning även för att bilda en ändamålsenlig fastighet för förskolfastigheten Ytterby 4:176. Del av kommunens fastigheter Ytterby 4:289, Ytterby 4:294, Ytterby 4:594, Ytterby 4:601, Ytterby 4:176 samt Ytterby 4:177 ingår i denna förrättning.



4.1.2. Markanvisning



Figur 2. Lila markering avser kommunala fastigheter som är föremål för möjliga markanvisningar.

Detaljplanläggningen möjliggör för kommunen att gå ut på markanvisning för de kommunala fastigheterna Ytterby 4:172, Ytterby 4:174, Ytterby 4:181, Ytterby 4:767, Ytterby 4:483, Ytterby 4:597–4:598 samt del av fastigheterna Ytterby 4:289, Ytterby 4:294, Ytterby 4:594 och Ytterby 4:601.

Område 1, se figur 3, bestående av del av Ytterby 4:289, Ytterby 4:294, Ytterby 4:594 och Ytterby 4:601, är planlagt för bostads- och skoländamål. Högst 30 fastigheter får bildas inom området. Området har en landareal om cirka 19 000 kvm. Högsta möjliga byggnadsarea är 20 % av landarealen, vilket beaktat att bebyggelsen uppgår till två våningar ger en total byggrätt om 7 600 kvm BTA.

Område 2, se figur 3, bestående av Ytterby 4:181 och Ytterby 4:767 är planlagt för bostads-, centrum-, och vårdändamål. Högst fyra fastigheter får bildas inom området. Området har en landareal om 5581 kvm. Största möjliga byggnadsarea är 20 % av landarealen vilket ger en total byggrätt om cirka 2230 kvm BTA beaktat att bebyggelsen uppgår till två våningar.

Område 3, se figur 3, bestående av Ytterby 4:172 är planlagt för bostads-, centrum-, vård-, och skoländamål. Maximalt två fastigheter får bildas inom området. Efter pågående lantmäteriförrättning för inlösen av allmän platsmark för Överbyvägen beräknas fastigheten ha en landareal om cirka 2202 kvm. Största möjliga byggnadsarea är 25 % av landarealen, vilket ger en total byggrätt om cirka 1100 kvm BTA beaktat att bebyggelsen uppgår till två våningar.

Område 4, se figur 3, bestående av Ytterby 4:174 är planlagt för bostads-, centrum-, vård-, och skoländamål. Maximalt två fastigheter får bildas inom området. Efter pågående lantmäteriförrättning



för inlösen av allmän platsmark för Överbyvägen beräknas fastigheten ha en landareal om cirka 2257 kvm. Största möjliga byggnadsarea är 40 % av landarealen, vilket ger en total byggrätt om cirka 1800 kvm BTA beaktat att bebyggelsen uppgår till två våningar.

Vaxholms stad planerar att använda sig av anbuds förfarande i markanvisningstävling. Enligt Vaxholms stads markförsäljningspolicy (§17, 2015-04-13) ska anbuds förfarande användas i huvudsak och direktförsäljning endast ske i undantagsfall när marknadsvärdet är känt och det finns vissa särskilda motiv att välja en viss exploatör. Direktförsäljning kan exempelvis göras när kommunen i samband med stadsplanering behöver omlokalisera en verksamhet, göra en markbytesaffär eller i fall där det handlar om att möjliggöra en expansion eller en särskilt intressant verksamhetsetablering.

I Resarö mitt äger kommunen marken där befintlig livsmedelsbutik är lokaliserad, se område 5 på figur 3. Livsmedelsbutikens ägare har haft ett arrende sedan 1970-talet på platsen. Detaljplanen medger viss tillbyggnad av befintlig livsmedelsbutik och en större yta för parkering till butiken. Utifrån dessa förutsättningar utreder kommunen möjligheten att genomföra en direktförsäljning av livsmedelsbutiksfastigheterna till ägaren

För ytterligare information om markanvisningsområden se 9.1. intäkter samt bilaga 5 och 6.

Markanvisningstävlingar planeras att genomföras mellan åren 2023 och 2025. Preliminärt föreslås bostadsområdet nordväst om Resarö skola markanvisas först men indelning av områden för markanvisning samt prioriteringsordning mellan dessa ska fortsatt utredas och beslut om att gå ut på markanvisning beslutas i ett separat beslut av kommunstyrelsen.

4.1.3. Åtgärder avseende allmänna anläggningar

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av trafikinfrastrukturen i Resarö mitt. Under detaljplanens framtagande har trafiksäkerhetshöjande åtgärder utretts, se bilaga 3, trafikskiss (Marktema, 2019). Trafikskissen är ett förslag på trafiklösning. Trafikverket har under 2022 meddelat att de inte tillåter träd inom sina vägområden såsom trafikskissen föreslår.

Utbyggnad av trafikinfrastruktur som Vaxholms stad har avtalat med Trafikverket om att genomföra (se pkt 4.2.3) eller som av förvaltningen bedöms nödvändig för detaljplanens genomförande planeras anläggas år 2023–2025 i en första etapp. Övrig trafikinfrastrukturutbyggnad som utretts i planfasen och som i framtiden är möjlig att genomföra i detaljplanen är fördelat i en andra etapp. Se bilaga 4, karta över anläggningar i trafikinfrastrukturen, för geografisk fördelning av anläggningarna.

Genomförandet av projektet omfattar i den första etappen av trafikinfrastrukturutbyggnaden:

- Ny cirkulationsplats i enlighet med Trafikverkets standard ersätter befintlig T-korsning Resarövägen-Överbyvägen-Ytterbyvägen.
- Nya busshållplatser, upp mot fyra stycken, föreslås inom planområdet.
- Befintlig gång- och cykelväg (GC-väg) får fortsatt utbyggnad utmed hela Överbyvägen.
- Utbyggnad av GC-väg sydost och åtgärder på befintliga GC-vägar i sydväst och nordost i centrala Resarö mitt.
- Ny avlämningsficka för Resarö skola på Resarövägen.
- En ny entréväg till Resarö kapell.

Ytterligare trafikinfrastrukturåtgärder inom planområdet som är möjlig att genomföra i en andra etapp:

- Utbyggnad av GC-vägar och åtgärder på befintliga GC-vägar i centrala Resarö mitt

- Breddning av Överbyvägens körbana till 7,0 m.
- Ombyggnad av parkeringsplatser och ny "avlämningsrondell" för Resarö skola på parkering öster om Resarövägen.

4.1.4. Kommunikation i projektet

Under genomförandet av detaljplanen är förvaltningens målsättning att god kommunikation ska ske till boende och verksamheter i Resarö mitt. Syftet med kommunikationen är att informera intressenter och invånare samt att sprida kunskap om projektets mål, tidsplan och innehåll. Målet är att med hjälp av kommunikationen skapa rätt förväntningar och ett förtroende för Vaxholms stad och för projektet bland intressenter och invånare.

En kommunikationsplan som är ett fristående dokument från Genomförande-PM:et tas fram av projektgruppen för Resarö mitts stadsbyggnadsprojekt. Kommunikationsplanen är en bilaga till projektplanen och uppdateras löpande. Kommunikationen i projektet under genomförande ska planeras i kommunikationsplanen för utbyggnaden av allmänna anläggningar, markanvisningstävling och exploatering av kvartermarken. I kommunikationsplanen ska mål med kommunikationen, huvudbudskap till olika intressenter och strategier för informationskanaler såsom Vaxholms stads webbplats, öppna hus och information på plats i Resarö mitt planeras.

Finns möjlighet till medborgardialog ska kommunen verka för att sådan dialog sker för att stärka kommunikationen och underlaget inför de kommunala beslut som måste tas i projektet. Trafikverket har beslutsrätt inom sina vägområden och är en viktig intressent i projektet.

4.2. Samband med andra projekt

Projektet har samband med ett flertal andra projekt. Både interna kommunala projekt samt projekt som Trafikverket driver eller är avtalspart i.

4.2.1 Samband med underhållsarbete på Överbyvägen

Tekniska enheten planerar att utifrån investeringsbudget genomföra underhållsarbete av Överbyvägen som är i ett dåligt skick. Projektledare på tekniska enheten respektive exploateringsenheten ansvarar för att säkerställa samordning mellan projekten.

4.2.2. Samband med Engarn cirkulationsplats

Trafikverket anlägger en cirkulationsplats och bygger om busshållplatsen vid Engarn med start i augusti 2022. Arbetena i Engarns vägskaal beräknas vara klara under våren 2024. Arbetena kommer att påverka framkomligheten i korsningen och köbildning förbi platsen kan uppstå i rusningstid. Byggtrafiken till Resarö mitt måste passera Engarn och samordning kommer krävas. Projektledare exploatering för Resarö mitt och kontaktperson på Vaxholms stad för Engarns cirkulationsplats ansvarar för att säkerställa kommunikation med Trafikverkets projektledare för Engarns cirkulationsplats.

4.2.3. Resarö skola

För Resarö skola pågår en utredning om befintlig verksamhet kan inrymmas i befintliga lokaler. Vid en eventuell om- eller nybyggnation ska samordning ske mellan projekten för att minimera olägenheter. Resarö skola får även en trafiksäkrare tillfart för varutransporter genom utbyggnad av en ny väg i projektet. Transporterna till skolan sker idag över skolgården via väg från parkeringen vid kapellet. Den nya vägen ansluter Överbyvägen och möjliggör en ny väg för transporter till skola ifrån norr.

4.2.4. Samband med renovering av Vaxholms kajer

Kajerna i centrala Vaxholm: Österhamnen, Söderhamnen och Västerhamnen har uppnått sin förväntade livslängd och är i behov av renovering. Renoveringsarbetet beräknas pågå september 2023 – våren 2025. Vaxholms stad med Region Stockholm och Trafikverket har tecknat ett stadsmiljöavtal för Vaxholms kajer (2021-06-02). Kostnaden för renoveringen av Vaxholms kajer uppskattas till 371 500 000 kr och kommunen kan genom stadsmiljöavtalet få ett ekonomiskt stöd om maximalt 185 750 000 kr av Trafikverket. Stödet utbetalas mot att kommunen och medsökande Region Stockholm utför 16 motprestationer. Två av dessa motprestationer ska genomföras i projekt Resarö mitt. Motprestation nr 10 *Gång- och cykelväg Överbyvägen* samt motprestation nr 14 *Trafiksäkerhets- och kollektivtrafikåtgärder Resarö*.

För motprestation nr 10 ska en utbyggnad av befintligt gång- och cykelstråk genomföras där planerad gång- och cykelväg ska byggas utmed Överbyvägen med en bredd på 3 meter. Åtgärden ämnar till att förbättra tillgängligheten grundskola (F-6), förskola och livsmedelsaffär för invånare i Överby- En ny GC-passage byggs även. Åtgärderna planeras enligt stadsmiljöavtalsansökan genomföras februari 2023 – december 2023.

För motprestation nr 14 ska befintlig T-korsning byggas om till cirkulationsplats (med två GC-passager), gång- och cykelytor förbättras, trafiksäkerhetshöjandeåtgärder för oskyddade trafikanter, nytt hållplatsläge för kollektivtrafiken samt en ny hämtning- och lämningslösning för grundskolan (F-6). Åtgärderna planeras enligt stadsmiljöavtalsansökan genomföras augusti 2023 – augusti 2025.

5. Genomförda delprojekt

5.1 Delprojekt Detaljplan

Planarbetet är avslutat, men genomförandet av gällande detaljplan pågår.

Det arbete som återstår inom delprojektet är framför allt:

- Uppföljning av gällande detaljplan med tillhörande handlingar i samband med projektering och bygglovsprövning.
- Deltagande i projektgruppens arbete när behov av detta finns.
- Uppföljning och slutredovisning av delprojektet.

5.2 Delprojekt exploatering

Vaxholms stad och Fastighetsaktiebolaget Hultberg ingick 2019 ett exploateringsavtal för Ytterby 4:173. Exploateringsavtalet reglerar det markbyte som skulle ske mellan parterna genom fastighetsreglering. Vaxholms stad överlät cirka 300 kvm från Ytterby 4:172, 4:289 och 4:686 som planlagts som kvartersmark till Exploatören, vilket införlivas i exploatörens byggrätt. Exploatören överlät den del av Ytterby 4:173 som är belägen inom och norr om Överbyvägen och som planlagts som allmän platsmark till kommunens fastighet 4:349, i syfte att kunna skapa en trafiksäker korsning med passerande gång- och cykelväg och en busshållplats. Förrättningen fick laga kraft 2021-12-09 och parterna tillträdde respektive mark 2022-01-15 i enlighet med exploateringsavtalet.

Det arbete som återstår inom delprojektet är framförallt:

- Försäljning av kvartersmark genom markanvisning (se pkt 4.1.2.)
- Uppföljning och slutreglering av upprättade avtal (exploateringsavtal, fastighetsbildningsfrågor, ekonomiska frågor).
- Tecknande av avtalsservitut beträffande in- och utfartsvägar.

6. Förändringar gentemot Start-PM

Projektet saknar ett Start-PM då planarbetet startade år 2004 och Vaxholms stads projektmodell för stadsbyggnadsprojekt fastslogs år 2015.

7. Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Projektet kan under byggtiden komma att påverka omgivande miljö och närboende och verksamheter i form av störningar såsom ökat buller, markvibrationer och ökad byggtrafik i närområdet. Nödvändiga åtgärder för att undvika olägenheter för fastighetsägare och boende ska tas, exempelvis skedesplanering, skyddsåtgärder och regleringar i avtal med markanvisningsvinnare.

Projektet kan resultera i trafikstörningar då större åtgärder planeras i trafikinfrastrukturen samt att externa byggherrar efter möjliga markanvisningar kommer exploatera markanvisningsfastigheter och bygga bostäder. Skedesplanering och kontinuerlig information till boende och verksamheter krävs för att säkerställa en trygg trafiksituationen under byggtiden som etappvis kommer att pågå under flera år i området. Trafikinfrastrukturutbyggnaden planeras pågå år 2023–2025 och byggnation av bostäder kan preliminärt beräknas pågå från år 2025.

Trafiksituationen vid Resarö skola kan komma att påverkas under byggtiden. Plats för lämning och hämtning av barn kan komma att behöva ske på olika platser i olika etapper av utbyggnaden, detta ska utredas och fastställas i skedesplanering. Sprängningsarbete kan förekomma i de planerade nya bostadsområdena i närheten av Resarö skola under byggtiden. Sprängplan ska tas fram och nödvändiga skyddsåtgärder säkerställas av sakkunnig.

8. Tidsplan och beslutsprocess

Planprocessen

2004	2004-12-01	Planarbetet initieras
2020	2020-11-16	KF godkänt och KF antagen
	21-04-06	Laga kraft

Genomförande

2022	Höst	Fastighetsbildningsansökning skickas in till lantmäteriet
-------------	------	---

2022	Höst	PLU föreslår KS godkänna genomförande-PM
	Höst	KS godkänner genomförande-PM
	Höst	Upphandling av konsulter och projektering
2023	Vår	Upphandling och bygglov för allmänna anläggningar.
	Vår	Framtagande av tävlingsprospekt för markanvisning
	Vår	Utbyggnad av gång- och cykelväg på Överbyvägen startar
	Sommar	Utbyggnad av trafikinfrastruktur etapp 1 startar
	Höst	Markanvisningstävling
	Vinter	Gång- och cykelväg på Överbyvägen färdigställd
2024	Vår	Markanvisningsvinnare tillträder och påbörjar exploatering
	Sommar	Kvartersväg (GA) för skola och nytt bostadsområde anläggs
2025	Sommar	Utbyggnad av trafikinfrastruktur etapp 1 färdigställd
2030	Sommar	Vinnare i markanvisningstävling har färdigställt exploatering

9. Budget, finansiering och kostnader för respektive part

Kommunen ombesörjer planarbetet och utbyggnad av allmänna anläggningar. Åtgärderna bekostas av intäkter från planavgifter och försäljning av kommunal mark i markanvisningstävling inom planområdet.

9.1. Intäkter

Detaljplanläggningen möjliggör för kommunen att gå ut på markanvisning för de kommunala fastigheterna Ytterby 4:172, Ytterby 4:174, Ytterby 4:181, Ytterby 4:767, Ytterby 4:483, Ytterby 4:597–4:598 samt del av fastigheterna Ytterby 4:289, Ytterby 4:294, Ytterby 4:594 och Ytterby 4:601. Se pkt 4.1.2. för ytterligare information om markanvisning.

Forum Fastighetsekonomi AB har för de kommunägda fastigheterna kommunen kan gå ut på markanvisning med gjort ett värdeutlåtande avseende bostadsbyggrätter och mark för livsmedel (2022-09-21), se bilaga 5. För respektive delområde, se figur 3, har ett genomsnittligt marknadsvärde bedömts för respektive ändamål. Angående småhustomterna har marknadsvärdet bedömts baserat på markstorleken för tomterna inom respektive område. Bedömd värdenivå avser inklusive utbyggnad av lokalgata (inklusive gatukostnader), men exklusive VA-avgift.

För område 1, bostadsområdet nordväst om Resarö skola, se figur 3, bedömer Forum Fastighetsekonomi AB utifrån aktuellt mikroläge att 10 småhustomter á 1500 kvm kunna tillskapas på platsen. Alternativet att bebygga område 1 med flerbostadshus med en byggrätt om 7600 kvm BTA. Vidare bedöms utifrån mikroläget alternativt 50 radhus á 150 kvm BTA kunna inrymmas i område 1. Bedömd värdenivå avser att det fram till exploateringsområdet finns ett utbyggt vägnät, dock ej inklusive kvartersvägar i direkt

anslutning till radhustomterna. Eventuella kostnader för kvartersvägar inom radhusområdet är invänt i värdebedömningen.

För område 2, se figur 3, bedöms bebyggelse av flerbostadshus med en byggrätt om 2230 kvm BTA bedöms möjlig. Alternativt kan mikroläget möjliggöra för 3 småhustomter á 1850 kvm.

För område 3, se figur 3, bedöms bebyggelse av flerbostadshus med en byggrätt om 1100 kvm BTA är möjlig. Alternativt kan mikroläget möjliggöra för 1 småhustomt á 2201 kvm.

För område 4, se figur 3, bedöms bebyggelse av flerbostadshus med en byggrätt om 1800 kvm BTA är möjlig. Alternativt kan mikroläget möjliggöra för 1 småhustomt á 2257 kvm.

För handel på område 5, se figur 3, bedöms en byggrätt om 1750 kvm BTA vara möjlig och en uppskattad fastighetsstorlek om 3 989 kvm.

Sammanfattningsvis, se bilaga 6 för Forum Fastighetsekonomi AB:s bedömning av intäktsspann vid markanvisning av samtliga fastigheter. Bedömd värdenivå avser inklusive utbyggnad av lokalgata (inklusive gatukostnader), men exklusive VA-avgift. Värderingen förutsätter även normala grundläggningsförhållanden. Under planfasen har geoteknisk utredning inte genomförts för markanvisningsområdena.

Värderingen genomfördes vidare utifrån gällande detaljplan. I en markanvisning beslutar kommunen i vilken utsträckning ytterligare krav ställs. Exempelvis i vilken utsträckning ytterligare krav ställs på anbudslämnare att uppfylla kommunala krav i form av bostadsutformning, med mera. De ytterligare krav som ställs kan påverka projektekonomi negativt för anbudsgivare och minska intäkterna för kommunen. Vilka ytterligare krav som ställs är således en avvägningsfråga mellan olika intressen i en markanvisning.

9.2 Kostnader

Kostnader för fastighetsbildning inom detaljplanen beräknas uppgå till cirka 2 000 000 kronor.

Kostnader för kommunikation i Resarö mitt (information, kommunikation och skyltar) under hela genomförandet beräknas uppgå till cirka 150 000 kronor.

Kostnad för markanvisningstävling beräknas uppgå till cirka 300 000 kronor.

Kostnader för samtlig möjlig trafikinfrastrukturutveckling inom planområdet som utretts under detaljplanens framtagande redovisas i bilaga 7. I denna kostnadsuppskattning ingår att exploateringsenheten på den externt framtagna kalkylen utifrån rådande marknadsläge har gjort en uppräkningsom 10 % för materialkostnader samt en indexuppräkningsom 3,5 %.

Parallellt med utbyggnaden av de allmänna anläggningarna planeras även en ny kvartersväg anläggas som föreslås som gemensamhetsanläggning. Transporterna till Resarö skola sker idag över skolgården via väg från parkeringen vid kapellet. Tillfart till varutransporter till skolan planeras ske från ny väg som kan byggas från Överbyvägen. Denna väg planeras även som tillfart för de föreslagna nya bostäderna och verksamheterna nordväst om Resarö skola. Gemensamhetsanläggningen bildas i en anläggningsförrättning där berörda fastigheter får ett andelstal som reglerar fördelning av anläggnings-, drift-, och underhållskostnader. Anläggningskostnaden för den nya vägen mellan Överbyvägen och

Resarö skola redovisas i bilaga 7. Den första delsträckan av den nya vägen från Överbyvägen är gemensam väg för det nya bostadsområdet, Resarö skola och eventuellt Ytterby 4:173 och den del av anläggningskostnaden på som härrör till denna sträcka bör skäligen kunna delas mellan dessa parter.

Kostnad för utbyggnad av den första etappen av allmänna anläggningar samt anläggande av ny väg på kvartersmark för Resarö skola redovisas i bilaga 7.

Övrig trafikinfrastrukturutbyggnad som utretts i planfasen och som i framtiden är möjlig att genomföra i detaljplanen är fördelat i en andra etapp. Se bilaga 7 för kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar i den andra etappen.

Det finns osäkra faktorer i kostnaden för utbyggnaden av trafikinfrastruktur i Resarö mitt. Beräkningarna baseras på det skissförslag som togs fram i planfasen och vidare projekteringsarbete för att ta fram detaljerade handlingar som säkerställer att förslagen är möjliga att genomföra krävs. Det saknas vidare nödvändiga utredningar såsom geotekniska undersökning och dagvattenutredning, de åtgärdslösningar som kan krävas kan innebära fördyrande kostnader.

9.3. Underhålls- och driftkostnader

Tekniska enheten har idag en årlig kostnad om cirka 500 000 kronor kr för drift av de allmänna anläggningarna inom planområdet vilket omfattar Överbyvägen, gång- och cykelväg utmed Överbyvägensamt parkering öster om Resarövägen.

Tekniska enheten uppskattar att en ytterligare kostnad om cirka 85 000 kronor tillkommer för allmänna anläggningar efter genomförandet av etapp 1 i Resarö mitt. Framtida årlig driftkostnad uppskattas därför till 585 000 kronor, exklusive indexuppräknig.

9.4. Resursbehov

Interna kostnader utgörs av arbetstid för kommunens tjänstepersoner. En grov uppskattning av förväntad arbetstid utifrån i nuläget kända arbetsmoment redovisas i tabell 2. Utöver de primära arbetsinsatserna från nämnda enheter kommer det troligen fodras visst stöd från övrig organisation, exempelvis i samband med markanvisningar.

	<i>X dagar</i>	<i>(h)</i>
<i>PLU Plan</i>	<i>50</i>	<i>400 timmar</i>
<i>PLU Exploatering</i>	<i>537,5</i>	<i>4300 timmar</i>
<i>TFK Tekniska</i>	<i>100</i>	<i>800 timmar</i>

Tabell 2. Resursbehov

Inom stadsbyggnadsförvaltningen saknas interna resurser som är nödvändiga för framtagandet av detaljerade handlingar av trafikinfrastrukturen och utredningar. En delprojektledare för allmänna anläggningar samt ett tekniskt konsultteam (projekteringsarbete och utredningar) avropas därför. Uppskattat resursbehov är 2000 timmar för delprojektledare för allmänna anläggningar samt 5000 timmar för det tekniska konsultteamet. Exploateringschef på stadsbyggnadsförvaltningen gavs av kommunstyrelsen 2022-03-24, §§42–43 utökad direktdelegation att avropa dessa resurser om 3 respektive 5 miljoner kronor avseende avrop på befintligt ramavtal.

10. Kritiska framgångsfaktorer

Det finns behov att undersöka geotekniska förutsättningar, dagvattenhanteringslösningar och trafikstudier för utbyggnaden av trafikinfrastrukturen i Resarö mitt. Dagvattenhanteringslösningar för planområdet är en kritisk framgångsfaktor. Det finns en känd dagvattenproblematik på Resarö som kommer behöva utredas och hanteras med omsorg i den vidare bostads- och trafikinfrastrukturutvecklingen i Resarö mitt. Åtgärdshantering av dagvatten kan innebära merkostnader i projektet som idag är okända.

Osäkert marknadsläge och ökade materialkostnader är en osäkerhet i projektet.

Förutsättningar för finansiering genom markanvisning och behov av utökad budget för trafikinfrastrukturutbyggnaden behöver beslutas.

Interna resurser saknas inom stadsbyggnadsförvaltningen och det finns behov av att nyttja externa konsulter. Viktiga framgångsfaktorer är goda upphandlingar och samverkan mellan olika parter.

Inom planområdet finns kända föroreningar på den privatägda fastigheten Ytterby 4:173 och ytterligare provtagning och åtgärder krävs inom fastigheten kan exploateras.

God, kontinuerlig samverkan med Trafikverket som är väghållare för delar av vägnätet inom planområdet.

Kontinuerligt arbete och uppföljning för stadsmiljöavtalets motprestationer i Resarö mitt.

Omfattande lantmåteriförrättningar som kan medföra avvikelser i tid.

God samverkan mellan projektets olika parter och information till närboende och verksamheter i Resarö mitt.