

Förslag till

Detaljplan för Storäng västra, Dp 413

Fastigheterna Överby 2:40–2:42 med flera, Vaxholms stad,
Stockholms län

Plan- och genomförandebeskrivning



Handlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning



Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	5
Förenlighet med miljöbalken	5
Miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap.	5
Plandata	6
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	6
Tidigare ställningstagande	6
Riksintresse	6
Översiktsplan	6
Detaljplan, fastighetsplan, förordnanden och måldokument	7
Planprocessen och förfarande	7
Miljöbedömning, miljökonsekvensbeskrivning	8
Förutsättningar och förändringar	8
Natur	8
Växt- och djurliv	8
Geotekniska förhållanden	10
Markföroreningar	12
Fornlämningar	12
Bebyggelseområden	12
Bostäder (Befintliga)	12
Byggnadskultur och gestaltning	12
Arbetsplatser, övrig bebyggelse	14
Service (offentlig och kommersiell)	14
Nya byggnader	14
Område för tekniska anläggningar	15
Tillgänglighet	15
Skyddsrum	15
Friytor	15
Lek och rekreation	15
Vattenområden	16
Bryggor	16
Strandskydd	16
Motiv för upphävande	17
Konsekvenser för naturmiljön	17
Rekreativa konsekvenser	17
Konsekvenser för landskapsbild	17
Gator och trafik	17
Biltrafik	17
Gång- och cykelvägar	18
Kollektivtrafik	19
Parkering	19
Störningar och risker	19
Vägtrafikbuller	19
Radon	21



Transporter med farligt gods.....	21
Översvämning.....	21
Teknisk försörjning.....	22
Vatten och avlopp, brandvatten.....	22
Värme.....	22
El.....	22
Avfall.....	22
Bredband.....	22
Organisatoriska frågor.....	22
Tidsplan.....	23
Genomförandetid.....	23
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	23
Allmänna platser.....	23
Kvartersmark.....	23
Vatten och spillvatten.....	24
El.....	24
Tele.....	24
Optofiber.....	24
Avtal.....	24
Genomförandeval.....	24
Arrenden.....	25
Fastighetsrättsliga frågor.....	25
Fastighetsindelning.....	25
Osäkra fastighetsgränser.....	25
Fastighetsbildning.....	25
Allmän plats.....	25
Kvartersmark.....	26
Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter.....	26
Befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet.....	27
Nya gemensamhetsanläggningar.....	27
Servitut.....	28
Ledningsrätt.....	28
Marsamfälligheter.....	28
Ekonomiska frågor.....	29
Intäkter – kostnader.....	29
Avgifter och taxor.....	30
Vatten- och avlopp.....	30
Bygglov, bygganmälan och planavgift.....	30
Tekniska frågor.....	31
Tekniska undersökningar.....	31
Tekniska anläggningar.....	31
Geoteknik.....	31
Vatten, spillvatten och brandvatten.....	31
Vägar.....	32
Dagvatten.....	32
Avfall.....	32



Administrativa frågor	33
Bygglovspflicht (utökad eller minskad)	33
Medverkande	33

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen för Storäng är att utveckla området till ett attraktivt bostadsområde med bevarade natur och kulturmiljövärden samt möjliggöra plats för en ny förskola. Syftet är också att försörja fastigheterna med kommunalt vatten och avlopp.

Förenlighet med miljöbalken

Förslaget till detaljplan är förenligt med bestämmelserna i miljöbalkens tredje kapitel avseende lämplig användning av mark och vattenresurser. Några riksintressen enligt fjärde kapitlet berörs inte.

Miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap.

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

Vattenmyndigheten beslutade den 16 dec 2009 om miljökvalitetsnormer för vattenmiljön. Planområdet Storäng avrinner idag till vattenförekomsten Kodjupet. Kodjupet ingår i Norra Östersjöns vattendistrikt och utgör ett kustvatten. Den nuvarande ekologiska statusen i Kodjupet är måttlig. Det beror framför allt på problem med övergödning. Därför har miljökvalitetsnormen satts till god ekologisk status med tidsfrist till år 2021. Ursprungligen skulle kvalitetskravet för den ekologiska statusen vara uppnådd 2015, men det har ansetts vara tekniskt omöjligt då det krävs en rad åtgärder under en längre tid innan förändringar kan ge effekt. En sådan åtgärd är ombildningen från enskilda avlopp till kommunalt VA.

Den hittills utförda kartläggningen av miljögifter i Kodjupet har inte visat att statusen i vattenförekomsten skulle vara försämrad till följd av sådana ämnen. Därför har den kemiska statusen exklusive kvicksilver bedömts till "God". Den kemiska ytvattenstatusen för kvicksilver och dess föreningar uppnår inte god kemisk ytvattenstatus. Den kemiska statusen ska bibehållas och målet för kvicksilver är att halterna i vattenförekomsten inte ska öka till den 22 december 2015, i förhållande till de halter som tidigare låg till grund för vattenmyndighetens statusklassning 2009.

Enligt den dagvattenutredning som har tagits fram för Storäng klarar området utsläppskraven för alla ämnen utom fosfor och kväve både före och efter utbyggnaden av Storäng. Efter utbyggnaden av VA-nätet i området kommer riktvärdena för kväve och fosfor att uppnås. Vilket bidrar till arbetet med att uppnå "God ekologisk status 2021".

Nytt förslag till miljökvalitetsnormer och åtgärdsprogram för vatten perioden 2015-2021 har varit på samråd under våren 2015. Beslut om miljökvalitetsnormer och åtgärdsprogram för perioden 2015- 2021 skulle tas i december 2015. Enligt miljöbalken och förordningen (2004:660) om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön är huvudregeln att vattenmyndigheterna gör den prövning som leder till att förslaget fastställs. Under senhösten 2015 beslutades dock att regeringen ska pröva det

reviderade förslaget till åtgärdsprogram för vatten. Denna prövning är inte klar i juni 2016, vilket gör att åtgärdsprogram för perioden 2009-2015 fortsätter att gälla tills prövningen är klar.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget på södra Resarö och avgränsas av Resarövägen i norr, i väster av befintligt kolonilottsområde och i öster av Metspövägen samt befintlig bebyggelse. I söder avgränsas planområdet mot Kodjupet mellan Resarö och Edholma.

Arealen är 6,8 hektar, varav 0,3 hektar utgör vattenområden.

Marken inom planområdet omfattar Överby 2:40-42, 2:46, 2:50 och 2:77 samt del av marksamfälligheten Överby s:3 och del av fastigheterna Engarn 1:12 och Överby 2:43-44, 2:47, 2:70. Vaxholms stad äger samtliga fastigheter förutom Överby s:3 som ägs av dess delägare. Ägandet är uppdelat i andelstal.

Tidigare ställningstagande

Riksintresse

Området ingår enligt 4 kap 2§ miljöbalken i riksintresseområdet för skärgårdsmiljön. Syftet med riksintresset är att långsiktigt hushålla med de begränsade mark- och vattenområdena inom kust- och skärgårdsområdet. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Turismen och friluftslivets intressen ska särskilt beaktas vid bedömningen av förändringar. Fritidsbebyggelse får komma till stånd endast i form av komplettering till befintlig bebyggelse. Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Vaxholms stads uppfattning är att planområdet Storäng och den utveckling som detaljplaneringen möjliggör är att betrakta som en utveckling av den befintliga tätorten. Därmed anses detaljplaneringen inte påverka riksintresset.

Översiktsplan

Kommunfullmäktige i Vaxholm antog 2013-12-16 Översiktsplan för Vaxholm 2030. I översiktsplanen anges bland annat:

- Området kring Storäng ska detaljplaneras med syfte att bygga ut kommunalt vatten och avlopp samt möjliggöra för ny bebyggelse med bland annat bostäder och förskola. Området ligger nära Killingen vilket innebär att det finns god tillgång på naturområde för rekreation och friluftsliv. Intill Storäng finns en busshållplats och området ligger nära bytespunkten för kollektivtrafik vid Engarn vilket ger området möjligheter till en god kollektivtrafikförsörjning. Tillgängligheten till hållplatser och Engarn ska förbättras med gång- och cykelstråk längs Resarövägen. Dessa stråk ska kopplas ihop med gång- och cykelstråk vidare mot Vaxön.



- Behov och lokalisering av nya grundskolor och förskolor ska studeras i kommande planering för ny bebyggelse på Rindö, Resarö och Vaxön.
- Planeringen av cykelvägar ska prioriteras inom utvecklingsområden på Vaxön, Resarö och Rindö och gäller främst resor mellan bostad och skola, till hållplatser, natur- och rekreativsområden, handel, service och aktivitetsanläggningar.
- Längs Resarövägen och Överbyvägen planeras för ett sammanhängande cykelstråk.
- Vaxholm ska erbjuda boende i varierande storlekar och upplåtelseformer på Vaxön, Rindö och Resarö.
- Fördjupning av översiktsplanen i delen Resarö antogs av kommunfullmäktige den 27 september 1993 (Resarö, förslag till miljöprogram, 1992 bilaga till FÖP Resarö). Fördjupningen är i huvudsak aktuell, men i samband med programarbete för södra delarna av Resarö kan delar av fördjupningen behöva revideras.

I den fördjupade översiktsplanen för Resarö från 1993 anges bland annat:

- Att den övergripande målsättningen bör vara att acceptera och underlätta den pågående omvandlingen från fritidsboende till permanentboende, samt att genom planläggning styra förtätningen så att en god boendemiljö skapas med bibehållande av den ursprungliga bebyggelseskaraktären och känslan av skärgårdsö.
- Praktiskt taget all bebyggelse på Resarö bör vara möjlig att utnyttja som permanentbostad och bör därför ges en för omvandlingsområden anpassad standard på vägar och teknisk försörjning med hänsyn till lokala förutsättningar.
- Den framtida detaljplaneringen kommer att precisera tomtstorlekarna för respektive plan beroende på de lokala förutsättningarna.
- Avsteg från normal vägstandard i nybyggnadsområden får göras med hänsyn till den befintliga bebyggelsemiljön.

Detaljplan, fastighetsplan, förordnanden och måldokument

Området saknar gällande detaljplan eller fastighetsplan.

Området omfattas i dag av strandskydd inom område som sträcker sig 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet föreslås bevaras inom de områden som planläggs som natur och vattenområdet för öppet vatten med allmänna ledningar under vattnet. Upphävande föreslås för vattenområde för brygga med båtplatser med allmänna ledningar under vattnet. Detta beskrivs närmare under rubriken "Strandskydd".

Planprocessen och förfarande

Planeringsprocessen inleddes med samråd av ett planprogram under tiden den 5 april – 7 maj 2013. Inkomna synpunkter har sammanfattats i en programsamrådsredogörelse. Ett programsamrådsmöte hölls den 22 april 2013. Minnesanteckningar från mötet finns i programsamrådsredogörelsen.

Ett förslag till detaljplan presenterades för kommunstyrelsens planeringsutskott (PLU) 2014-03-05.

Förslaget återremitterades i syfte att:

- Att bibehålla GC-vägens nuvarande dragning genom området (i princip).
- Att belysa konsekvenserna vid styckning av befintliga fastigheter i enlighet med de synpunkter som framkommit i programsamrådet.
- Att båtuppläggnings flyttas till områdets västra del.
- Att båtuppläggnings ytbehov analyseras.
- Att redovisa en brygganläggning (typ Lilläng) i västra delen av området bemärkt "natur-område".

Att pröva möjlighet till 2 huvudbyggnader.

Dessa synpunkter inarbetades i samrådsförslaget. Beslut om att genomföra samråd fattades av PLU 2015-01-14. Samråd om förslag till detaljplan genomfördes under perioden 8 februari – 20 mars 2015. Under samrådet fanns möjligheter för fastighetsägarna i området att träffa planhandläggaren vid samrådet för enskilda samtal om planförslaget, ca 20 möten genomfördes.

Efter samrådet av detaljplanen har planen delats upp i två detaljplaner; detaljplanen för Storäng västra (Dp 413) och detaljplanen för Storäng östra (Dp 401). Detaljplanen för Storäng västra har kommunalt huvudmannaskap för allmän plats medan detaljplanen för Storäng östra har enskilt huvudmannaskap. Framtagen samrådsredogörelse för samrådet för Dp 401 Storäng gäller för båda delarna av denna detaljplan dvs förslag till detaljplan för Storäng östra, Dp 401, och detaljplan för Storäng västra, Dp 413.

Dp 401 för Storäng östra består av den del av det ursprungliga planområdet där det finns befintlig bostadsbebyggelse. Marken inom planområdet är privatägd och Resarö vägförening är huvudman för vägarna. Inom planområdet för denna detaljplan, Dp 413 för Storäng västra, ägs marken av kommunen.

Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

Miljöbedömning, miljökonsekvensbeskrivning

Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att genomförandet inte innebär någon betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning och upprättande av miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken. Denna bedömning delas av länsstyrelsen.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Växt- och djurliv

Området ligger naturskönt vid vattnet. I den fördjupade översiktsplanen anges att området har högt eller mycket högt naturvärde.



Området består av öppna marker som tidigare varit åkermark samt några kullar med ädelöv- och blandskog. Vid vattnet finns områden med vass och ett område med alsumpskog.

Naturområden med ädellövträd finns på kullarna inom planområdet samt på kullarna norr om Resarövägen. Dessa områden bildar tillsammans viktiga spridningskorridorer på södra Resarö och har höga naturvärden. Enstaka äldre ekar finns spridda över hela planområdet.

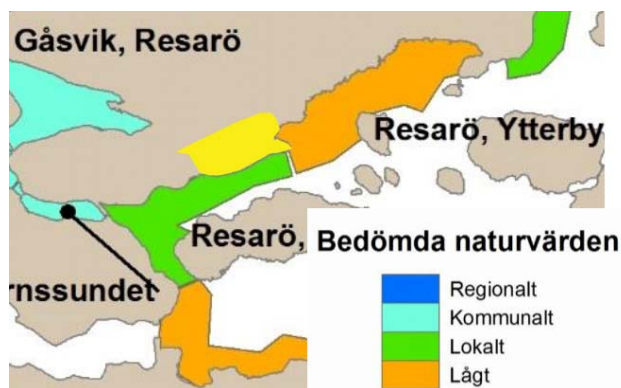
Några åkerholmar nära Resarövägen, vid planområdets västra del, har i en miljökonsekvensbeskrivning från 2000 ansetts ha en betydelse för den biologiska mångfalden i området då det innehåller partier med värdefull flora. I anslutning till detta område har tidigare även ett fynd av åkerrättika gjorts, vid en inventering 2015 hittades dock inga exemplar. I eller i anslutning till detta område planeras för en pumpstation för avloppsvatten.

I den gamla åkermarken på fastigheten Överby 2:41, i östra delen av planområdet finns en åkerholme med en stor alm. För åkerholmar gäller ett generellt biotopskydd. Almen har drabbats av almsjukan och kommer att behöva avverkas. Åkerholmens funktion kommer vidare att påverkas vid utbyggnaden av bostäder. Därför kommer kommunen begära att Länsstyrelsen upphäver biotopskyddet för detta område. Dispens avses sökas innan detaljplanen antas.

Områdena med högst naturvärden, kullarna med ädellövträd samt alsumpskogen, bevaras och detaljplaneras som **NATUR** och delvis för förskoleändamål, S₁. Inom planområdet föreslås Inom områdena för bostäder finns träd inmätta som har större diameter än 0,7 m. Några särskilda skydd för dessa träd föreslås inte.

Den outbyggda delen av Överby s:3, väster om Tre fiskares väg, som ingår i planområdet föreslås som **NATUR**, naturområde. Området sträcker sig utmed den planerade förskole- och skoltomten (S₁) från föreslagen LOKALGATA söderut och sedan österut mot vändplanen vid Tre fiskares väg som ligger inom detaljplanen för Storäng östra, Dp 401.

Vattenområdena i Vaxholm har under sommaren 2014 inventerats av AquaBiota Water research. I rapporten, **Naturvärdesbedömning av Vaxholms kustvatten**, ingår vattnen vid Storäng i delområdet Resarö Ytterby samt delområdet Resarö, Kullö, Edholma. Planområdet för Storäng västra ingår som en mindre del i delområdet Resarö, Kullö, Edholma. Se karta nedan.



Utsnitt ur karta över naturvärden, från *Naturvärdesbedömning av Vaxholms kustvatten*. Storängområdet ungefärligt markerat med ljusgul färg mitt i bild. Det gröna området bredvid Storäng är delområdet Resarö, Kullö, Edholma. Dp 413 för Storäng västra berörs enbart av detta delområde.

Delområdet Resarö, Kullö, Edholma omfattar vattenområdena inom planområdet för Storäng västra som ingår som en mindre del av hela delområdet. Delområdet är relativt skyddat mot vågor genom sitt läge innanför Skarpö, Kullö och Edholma. Vattenomsättningen torde trots det vara relativt hög då området utgör ett sund mellan flera öar. Stränderna täcks nästan uteslutande av ett ca 5-15 meter brett vassbälte. Vid vasskanten är djupet ca 1,5 meter och botten substratet sandigt eller lerigt. Utanför vassen utgörs botten av gyttja och där växer endast mycket glesa bestånd av ålnate samt på enstaka fläckar slangalg.

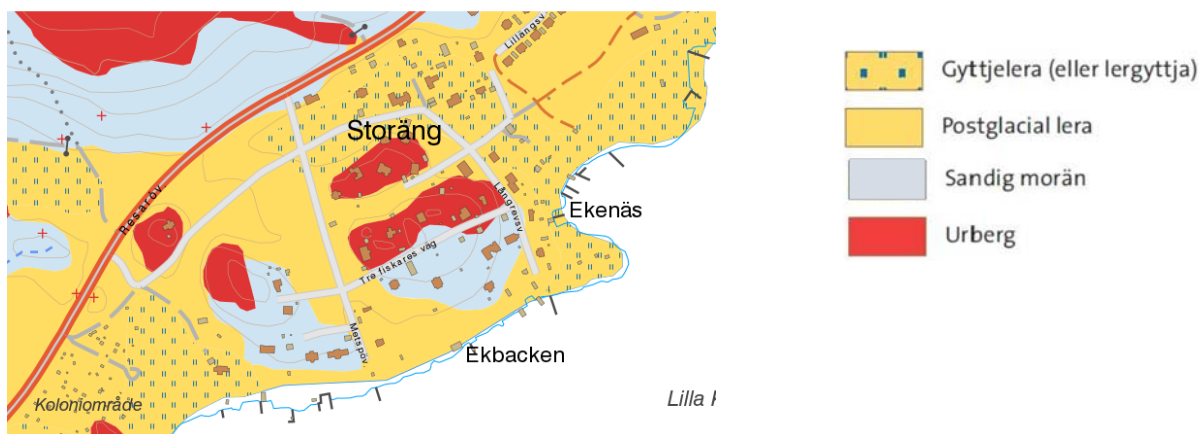
Delområdets stränder (Resarö-Kullö-Edholma) är relativt naturliga med endast enstaka bryggor. Båttrafiken är relativt frekvent och störningskänsliga arter av fisk, fågel och däggdjur torde inte finna en livsmiljö i området. Området bedöms ha en viss betydelse för fisk, främst som födosöksområde, men sannolikt även som reproduktionsområde. Områdets öppna läge innebär en hög vattenomsättning, varför de topografiska förhållandena inte är optimala för rekrytering av varmvattenkrävande arter av fisk. Den frekventa båttrafiken bidrar till att vattenutbytet ökar, så att yngel riskerar frysa ihjäl eller spolats ut på djupare vatten.

Enligt AquaBiotas inventering bedöms naturvärdet för delområdet Resarö, Kullö, Edholma vara av lokalt intresse då stränderna i begränsad grad är ianspråktagna som tomter med bryggor, hus mm. I delområdet bedöms vissa förutsättningar för ekologiska funktioner såsom fiskrekrytering finnas. Områdets känslighet bedöms som måttlig utifrån att naturvärdena, värdena för fisk och antalet ekologiska funktioner sannolikt är begränsade. Känsligheten avser framför allt muddring då området är utsatt för strömmar och vattenrörelser som kan medföra varaktig grumling. Vidare är området känsligt för ökad exploatering.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU (Sveriges geologiska utredningar) består marken i planområdet i huvudsak av postglacial lera, sandig morän och berg i dagen. Se karta nedan.

Delar av området har undersökts geotekniskt vid åtminstone två tillfällen, 1991 genomförde Alfred Orrje AB på uppdrag av Vaxholms stad en översiktlig geoteknisk undersökning av stadens fastigheter bl a i nordvästra delen av planområdet med provborrning. 2015 genomförde Reinertsen AB på uppdrag av Roslagsvatten geotekniska undersökningar inför projektering av VA-nätet. Provboring utfördes främst utmed vägarna inom Storäng där VA-ledningarna avses dras.



Utdrag från karta över jordarter. (Källa: www.sgu.se)

De utförda geotekniska undersökningarna omfattar hela Storängområdet, dvs både den västra och östra delen. Den västra delen omfattas av aktuellt planförslag, Dp 413 för Storäng västra.

I delar av området är markens bärighet dålig. I den södra delen av planområdet inom fastigheterna Överby 2:50 och Engarn 1:12 består marken av dytorv och gyttjelager ovanpå lera. Djupet till fast botten vid strandkanten uppgår till max ca 12 m. I dessa sankmarkspartier kan en eventuell uppfyllning orsaka problem ur stabilitetssynpunkt samt betydande sättningar i underliggande dytorv-, gyttje- och lerlager. I planen föreslås detta område som naturområde, **NATUR**.

I det område i norra delen av planområdet, väster om Metspövägen som betecknas med **B** (Bostäder) på plankartan består marken av lermark och områden med torrskorpelera på fast siltig morän. I området med lermark finns överst ett lager med mylla som underlagras av torrskorpelera, som i sin tur underlagras i vissa delar av lös till fast lera.

De områden inom planområdet som bedöms ha fastmark med berg i dagen påträffas i högre liggande områden. I planen föreslås höjderna som **NATUR**, naturområden.

De redovisade sankmarksområdena med dytorv, gyttja och lera anges ej lämpliga ur byggnadssynpunkt beroende på omfattande stabilitets- och sättningsproblem. Inom lermarksområdena krävs pågrundläggning av planerade byggnader. Inom områden med genomgående fast torrskorpelera direkt på morän, t ex delar av Överby 2:40 och 2:41, föreligger vissa möjligheter för plattgrundläggning av eventuella lättare byggnader. Inom fastmarksområden med moränmark samt berg i dagen kan planerade byggnader utan olägenheter grundläggas på plattor.

Dagvatten

En dagvattenutredning finns framtagen av SWECO Enviroment AB, 2013-10-31 för hela Storängområdet, där planområdet för denna detaljplan ingår (Dp 413 för Storäng västra).

Avrinningsområdet för dagvatten avgränsas av Resarövägen i norr. Österut sträcker det sig till och med Lillängsvägen som ligger utanför planområdet och västerut till kolonilottsområdet. Avrinningen från Resarövägen och naturområdet norr om den avleds i diken längs vägen ned till Killingeviken som ligger nordväst om planområdet och ingår alltså inte i det studerade avrinningsområdet.

Idag avrinner befintligt dagvatten inom planområdet i huvudsak via diken och infiltration i marken. Av utredningen framgår att delar av Storäng är låglänt och att i delar av planområdet har dikena dåligt fall vilket resulterar i stillastående vatten. I delar av området finns behov av underhåll och utökning av dikenas kapacitet. Detta gäller framförallt den östra delen av Storäng med befintlig bebyggelse som ligger utanför nu aktuellt planområde för Storäng västra.

I planen föreslås lokalt omhändertagande av dagvattnet, LOD, genom infiltration och fördröjning för den nya bebyggelsen. Förslag till lösningar anges i dagvattenutredningen som avvattning av tak via stuprörsutkastare, rännदार och översilning av grönytor för infiltration och fördröjning samt gröna tak för att minska avrinningen. För hårdgjorda ytor som parkeringsytor, gårdar, lekplatser föreslås permeabla material för infiltration av dagvatten.

Den framtagna dagvattenutredningen för Storängområdet visar att dagvattnet inte är förorenat och inte behöver någon rening. Att tillföra dagvattnet till recipienten Kodjupet bedöms inte inverka negativt på den ekologiska eller kemiska statusen. Detta gäller även när området är utbyggt enligt denna detaljplan.

Markföroreningar

Inom planområdet finns inte tecken på att det förekommer några markföroreningar.

Fornlämningar

Några kända fornminnen finns inte inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder (Befintliga)

Inom planområdet saknas bebyggelse. Bebyggelse finns öster om planområdet, där finns 37 fastigheter med friliggande villor.

Byggnadskultur och gestaltning

Den befintliga bebyggelsen i Storäng öster om planområdet har trots ett till största delen permanent boende kvar sin karaktär av fritidshusområde med hus från skilda epoker. Bebyggelsen är blandad med många olika stilar. Den äldsta bebyggelsen tillkom under tidigt 1900-tal då Resarö började byggas med sommarvillor, i området finns även enklare sportstugor och moderna byggnader från

2000-talet. Till byggnaderna hör i många fall ett flertal komplementbyggnader till exempel uthus, sjöbodnar, garage.

Villabebyggelsen i östra delen av Storäng utanför planområdet är kulturhistoriskt intressant. För Storäng finns det en kulturmiljöutredning framtagen av Stockholms läns museum (rapport 2013:20, *Kulturmiljöunderlag inför planläggning av området Storäng*). Av utredningen framgår att, förutom enskilda byggnader, är områdets helhetskaraktär med de stora trädbevuxna tomterna med sina enkla, låga staket och grindar i den kuperade terrängen samt de grusbelagda vägarna värdebärande.



Exempel på staket och häck. Foto: Albin Uller. Ur Stockholms läns museums kulturmiljöutredning

I rapporten för Storäng av Stockholms Läns museum anges följande för områdets helhet viktiga karaktärsdrag som bör beaktas:

- Vägarnas sträckning samt grusbeläggning
- Tomternas storlekar samt de stora träden
- Tomternas hägnader med enkla staket och grindar.

Dessa gemensamma karaktärsdrag tillsammans med enskilda välbevarade byggnader som representerar olika epoker av fritidshusbebyggelse bidrar till den starka ursprungliga känsla som området har. Viktiga karaktärsdrag för byggnaderna är de material som är tidstypiska för deras uppkomst, som till exempel tvåkupigt lertegel samt fasaderna med liggande panel som var vanligt under både perioden för sommarnöjesbebyggelse samt för de senare uppförda sportstugorna. Vidare är detaljer som fönster viktiga för byggnadernas uttryck.

Till hela Resarös karaktär hör det lantliga vägnätet med smala körbanor, diken, häckar med mera. I bebyggelseområdena dimensionerades vägarna med tanke på sommarbruk och utan tanke på framtida biltrafik. En viktig del av kulturmiljön är även de bryggor och båthus som är ett självklart inslag i den skärgårdsmiljö som Storäng utgör.

Resarös bebyggda miljöer finns beskrivna i förslag till *miljöprogram för Resarö från 1992*. Miljöprogrammet innehåller bra information och är värd att använda vid byggnation inom den befintliga bebyggelsen. Råd för färgsättning och utförande kan även hämtas ur "*Bevarandeplan för Vaxholm*".

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I dag finns inga arbetsplatser inom planområdet.

Service (offentlig och kommersiell)

Området saknar offentlig och kommersiell service. Närmsta livsmedelsaffär ligger vid korsningen Resarövägen/ Ytterbyvägen ca 1 km från planområdet. Här ligger även Resarö skola som är den närmsta grundskolan för barn i klasser F-6, här finns även förskola.

När detaljplanen är genomförd kommer det att arbeta ungefär 20 personer i området.

Nya byggnader

I detaljplaneringen har eftersträvat att områdets natur- och kulturmiljövärden bibehålls på det sätt som det beskrivs i den fördjupade översiktsplanen för Resarö.

I det obebyggda området i östra delen av planområdet utmed Långrevsvägen föreslås kvartersmark för bostäder, **B** på plankartan. Här bedöms kulturmiljö- och naturvärden vara begränsade och en tätare bebyggelse föreslås. Området föreslås kunna innehålla småhus (radhus, kedjehus eller parhus) eller små flerfamiljshus i olika kombinationer. Om det uppförs flerfamiljshus ska dessa utformas som friliggande villor och utformas med en gemensam entré. Den högsta tillåtna nockhöjden om 9,5 meter möjliggör byggnader med två våningar. För område **B** föreslås att byggnadsarean för huvudbyggnader får vara högst 20 procent av fastighetens area. Komplementbyggnader får uppföras till högst 5 procent av fastighetens area.

I den del av området **B** som ligger närmast den befintliga bebyggelsen bör nya bostäder utföras som friliggande byggnader med en byggnadsarea av 10 procent av fastighetens landareal för huvudbyggnaden.



Exempel på mindre flerfamiljsvilla i Täby

Med de bestämmelser om utnyttjandegrad som föreslås kan området för bostäder **B** på plankartan komma att innehålla ca 75 bostäder om byggrätten utnyttjas fullt ut.

I område betecknat med **S₁** på plankartan möjliggörs uppförandet av en skola eller förskola. En förskola inom området skulle kunna rymma sex avdelningar och ca 100 barn. En förskolebyggnad med

det antalet elever blir ca 1000 m² stor. Detaljplanen möjliggör en byggnad i två våningar. Möjligheten att placera byggnaden inom området begränsas av dess höjd över havet. För området som är låglänt anges därför planbestämmelsen, **b**₁, med hänsyn till översvämningsrisken.

Den del av skolgården som kan nyttjas för lek blir ca 3500 - 4000 m² vilket ger barnen gott om lekutrymme. Det blir även möjligt att dela in skolgården i separata områden för större och mindre barn. Naturområdet i direkt anslutning till förskolan gör att det finns goda möjligheter för lärarna att ta med sig barnen ut på strövtåg utanför förskolans gård.

Förskolan och de nya bostäderna angörs från Långrevsvägens befintliga in- och utfart mot Resarövägen vid Engarns kolonilottsområde. Därifrån i västra delen av planområdet byggs Långrevsvägen, som idag är gång- och cykelväg om till lokalgata med kommunalt huvudmannaskap utanför förskoletomten. Lokalgatan fungerar som angöring för personal samt transporter av gods till förskolan men även till de nya bostäderna. Mot Resarövägen möjliggörs parkering för förskolan på kryssmarkerad mark inom området som betecknas med S₁P.

Område för tekniska anläggningar

När detaljplanen genomförs kommer planområdet att anslutas till verksamhetsområde för VA genom att Vaxholmsvatten bygger ut det allmänna VA-nätet i området. För bortledning av spillvatten kommer en pumpstation att uppföras i planområdets västra del, för denna avsätts ett område med beteckningen **E**, område för tekniska anläggningar. Denna kopplas sedan med sjöledning till reningsverket i Blynäs.

Området dimensioneras för att även kunna inrymma en pumpstation som ska användas vid en eventuell anslutning av Vaxholm till Käppalaverket på Lidingö. Eventuellt kan en återvinningsstation rymmas inom området för tekniska anläggningar.

E.ON ansvarar för elnätet i området. I dag finns en nätstation centralt i planområdet vid Långrevsvägen. En yta med beteckningen **E**, tekniska anläggningar, avsätts här för befintlig nätstation.

Tillgänglighet

Byggnader och tomter ska vara tillgängliga enligt de krav som framgår av plan- och bygglagen, PBL.

Skyddsrum

För närvarande är det inte aktuellt att ställa krav på skyddsrum i området.

Friytor

Lek och rekreation

Utrymme för utevistelse finns idag inom de allmänt tillgängliga naturområdena.

Vattenområden

Vattenområden, bryggor

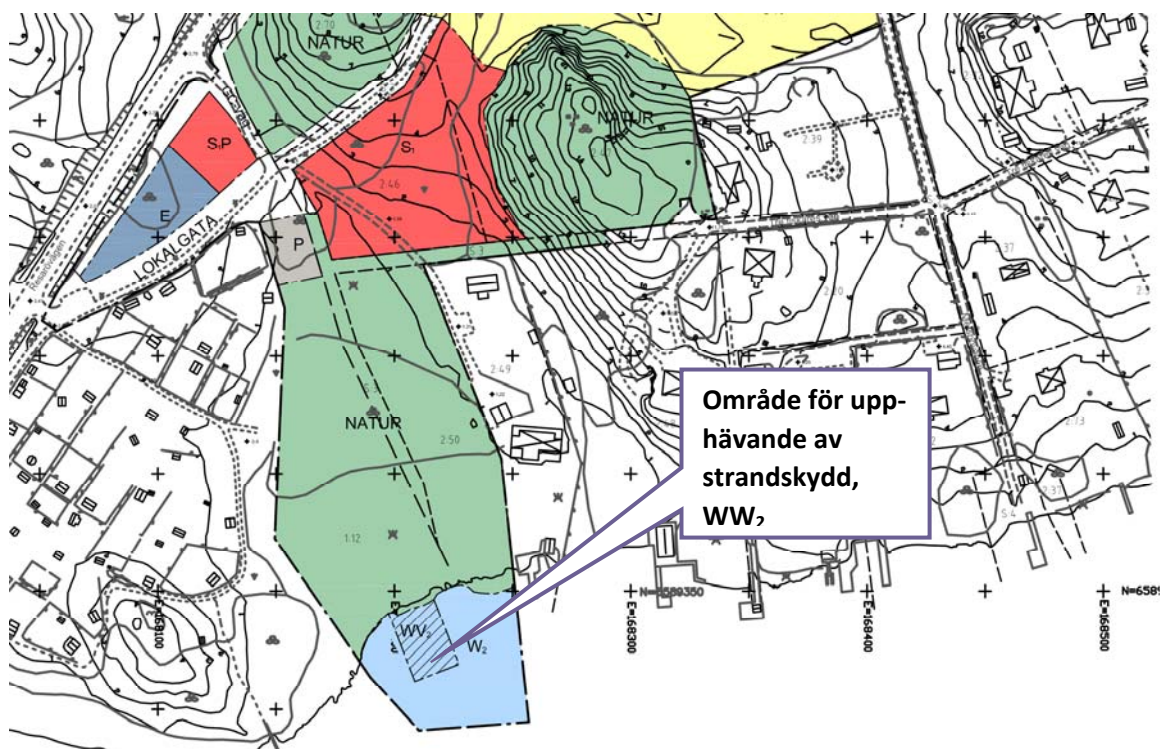
Den västra delen av Storäng ligger delvis vid vattnet. Det gäller naturområdet i sydvästra delen av planområdet. För att möjliggöra att fler får tillgång till båtplats ges möjlighet i planen att anordna en brygga för småbåtar i **WV₂**-området i planområdes sydvästra del (vid **NATUR**). I detta läge placeras bryggan ovanpå eller i direkt anslutning till en befintlig sjöledning för el och den planerade sjöledningen för spillvatten. Vid denna brygga kommer det därför endast vara möjligt att lägga till vid y-bommar och inte tillåtet att använda ankare. För att nå bryggan måste en naturstig eller en spång anordnas. Detta samordnas förslagsvis med arbetet för de vatten och spillvattenledningar som kommer att förläggas i det angränsande naturområdet. Då kan stigen eller spången anordnas på eller i anslutning till redan ianspråktagen mark. Någon möjlighet att lägga i eller ta upp båtarna ur vattnet bedöms inte vara lämplig i detta läge och möjliggörs därför inte i planen.

Strandskydd

Storäng ligger vid vattnet och omfattas i dag av strandskydd inom 100 meter från strandlinjen på land och i vatten. Strandskyddet syftar långsiktigt till att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

De områden som berörs av strandskydd, där strandskyddet föreslås upphävas är vattenområdet som betecknas **WV₂** på plankartan.

Strandskyddet kvarstår i övrigt för **NATUR**, naturområde och **W₂**, öppet vattenområde med allmänna ledningar under vattnet.



Motiv för upphävande

För att kunna genomföra detaljplanen förutsätts att strandskyddet för planområdet delvis upphävs.

De särskilda skäl som ska ligga till grund för upphävande av strandskydd regleras i 7 kap 18 c § miljöbalken (MB). Det skäl som i huvudsak är tillämpligt i detta fall är upphävande för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. Detaljplanen möjliggör en brygga inom WV₂-området som ska vara allemansrättsligt tillgänglig. Bryggan möjliggör en aktiv fritid för de boende i området samtidigt som den ger möjlighet till bad och naturupplevelser genom båtturet friluftsliv på vattnet. Det finns behov av fler båt- och uppläggningsplatser inom kommunen. I angränsande område i Storäng med befintlig bebyggelse finns ett begränsat antal bryggor inom Överby s:4 som ägs av marksamfällighetens delägare.

Konsekvenser för naturmiljön

Det område där strandskyddet föreslås upphävas, vattenområdet **WV₂**, kommer att ianspråkta av förläggning av sjöavloppsledningar, där det idag redan finns en elkabel som går genom **NATUR**-området och uti vattnet. Inom detta vattenområde föreslås det bli möjligt att anlägga en brygga som är en helt flytande anläggning, så att riskerna för grumling minimeras. Området har i "Marin naturvärdesbedömning av Vaxholm" pekats ut som känsligt för grumling. Med hänsyn till detta och ledningarna i vattnet avses bryggan utföras endast med y-bommar och det kommer inte att vara tillåtet att använda ankare. Vass i strandkanten bedöms endast beröras av landfästet för bryggan.

Växt- och djurlivet bedöms påverkas mycket lite.

Rekreativa konsekvenser

Den allmänplatsmark vid vattnet som är allemansrättsligt tillgänglig är naturområdet i sydvästra delen av planområdet (**NATUR** på plankartan), där strandskyddet avses ligga kvar. Utanför naturområdet i vattnet möjliggörs i planen en ny brygga inom **WV₂**, vattenområdet för brygga med båtplatser med allmänna ledningar under vattnet. Ett upphävande av strandskyddet för vattenområdet **WV₂** med möjlighet att anordna brygga med båtplatser bedöms inte påverka de rekreativa värdena negativt, då bryggan är allemansrättsligt tillgänglig och ger fler i området möjlighet till bad och naturupplevelser genom båtturet friluftsliv.

Konsekvenser för landskapsbild

Planförslaget bedöms inte påverka landskapsbilden från havet, då ingen ny bebyggelse föreslås i närheten av stranden. Ny bebyggelse kommer dock att uppföras på de öppna fälten som ses från Resarövägen.

Gator och trafik

Biltrafik

Det finns två vägar som löper genom planområdet för Storäng västra. Från Resarövägen leder Långrevsvägen in i planområdet. Långrevsvägen går sedan parallellt med Resarövägen inom planområdet från väster mot Metspövägen. Den andra vägen, Tre fiskares väg går söder om den planerade förskolan i södra delen av planområdet. Inom planområdet är dock denna väg inte utbyggd som väg. Vägarna inom planområdet som ligger inom marksamfälligheten Överby s:3 förvaltas idag av Resarö vägförening med undantag av den del av Överby s:3 som inte byggts ut som väg inom planområdet.

Inom planområdet planläggs den västra delen av Långrevsvägen som allmän plats, **LOKALGATA** med infart från Resarövägen vid kolonilottsområdet fram till kvartersmarken för bostäder, **B** på plankartan. Kommunen föreslås bli huvudman för allmän plats inom planområdet. Lokalgatan föreslås få ca 5,5 m bred körbana och separat gångbana med en bredd av ca 2,5 m.

För korsningen Resarövägen/ Metspövägen har en trafikutredning tagits fram 2013-03-26 av Structor Mark Stockholm AB, *PM- Trafikutredning, tillfart från Metspövägen*. I utredningen studeras även korsningen mellan Långrevsvägen och Resarövägen vid kolonilottsområdet som föreslås som infart (**LOKALGATA** på plankartan) från Resarövägen till planområdet. Korsningen bedöms enligt trafikutredningen vara ett lämpligt läge för in- och utfart med hänsyn till sikt- och lutningsförhållanden. I trafikutredning för Storäng förskola utförd av ÅF infrastructure AB, 2016-05-31, har även utformningen av **LOKALGATAN** studerats med avseende på angöringen till förskolan för personal och besökare samt transporter.

In- och utfart med bil till Överby 2:49 sker idag via tillfällig väg över den kommunägda fastigheten Överby 2:46. Arrendeavtalet för vägen har upphört. Överby 2:46 avses enligt detaljplanen utgöra tomt för en förskola och möjligheterna tas därmed bort för in- och utfart denna väg. Möjlighet finns att anordna in- och utfart på del av Överby s:3, som idag inte är utbyggd väster om Tre fiskares väg. I planen föreslås denna del av Överby s:3 som naturområde, **NATUR**. In- och utfart för fastigheten Överby 2:49 avses kunna ske från föreslagen **LOKALGATA** via körbar gångväg genom naturområdet vilket illustreras på plankartan. Samråd avses ske med fastighetsägaren om denna lösning.

Gång- och cykelvägar

I dagsläget cyklar och går man genom Storäng på Långrevsvägen, vilken har enskilt huvudmannaskap. Resarö vägförening är huvudman. Denna väg föreslås i planen för Storäng västra som lokalgata från korsningen med Resarövägen och förbi förskoletomten fram till kvartersmarken för bostäder. Kommunen föreslås i planen bli huvudman för allmän plats.

I direkt anslutning till planområdet finns möjlighet att anordna en allmän gång- och cykelväg utmed Resarövägen. Utrymme finns för att en cykelväg skulle kunna anläggas intill körbanan på den södra sidan av Resarövägen. Cykelvägen skulle skapa en gen förbindelse mellan Vaxön och Resarö. Cykelvägen skulle förbättra kopplingen till busshållplatsen vid Engarn för de boende på Resarö. En cykel-

väg längs Resarövägen ligger utanför planområdet och inom Trafikverkets vägområde. I planen föreslås **GC-VÄG** anordnas från GC-vägen utmed Resarövägen via befintlig väg som ansluter till lokalgatan inom planområdet.

Kollektivtrafik

Bebyggelsen planeras i anslutning till befintlig infrastruktur och kollektivtrafik. Avståndet till Engarns busshållplats, där bussar mot Stockholm stannar, är 600 m. Vid Resarövägen i direkt anslutning till planområdet finns hållplats för buss (680) som i rusningstrafik går till Stockholm.

Parkering

I planen föreslås område för allmän parkering, **P**, väster om gångvägen vid förskoletomten (S₁).

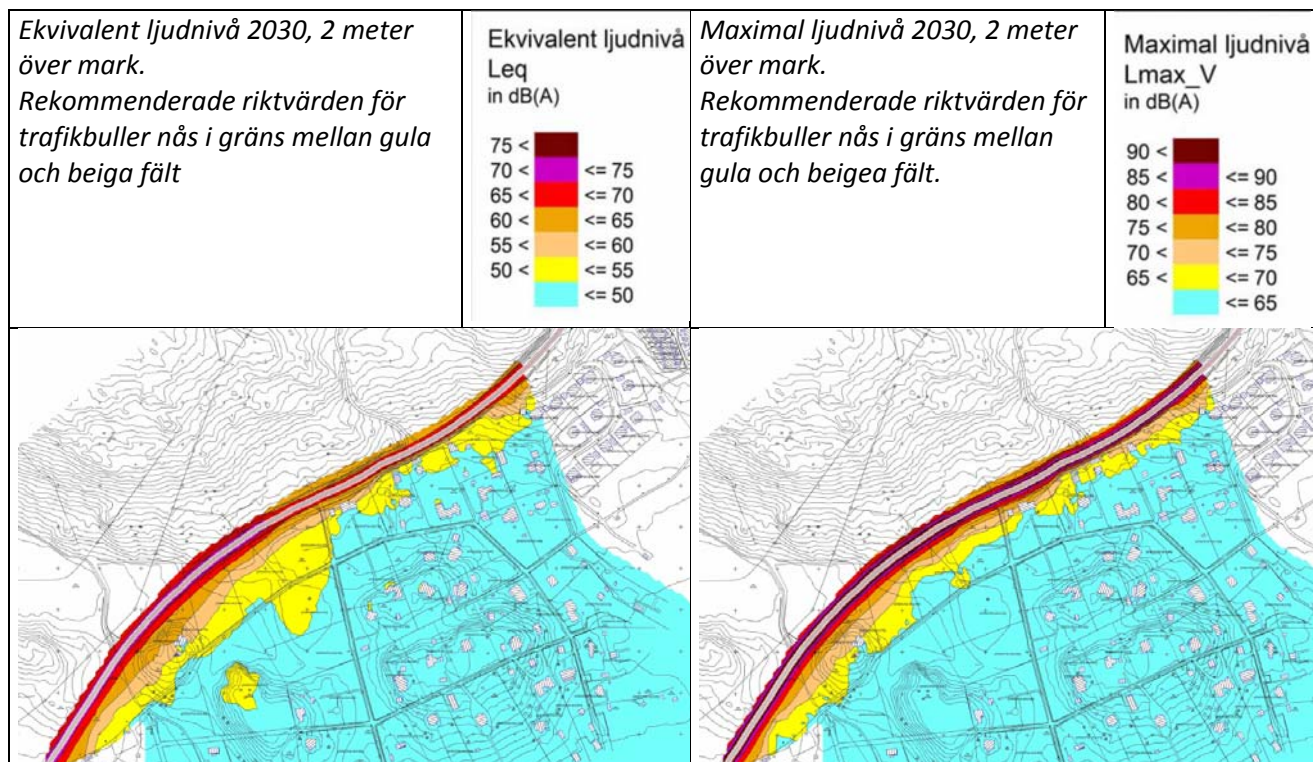
Enligt parkeringsnormen för Vaxholms stad (antagen av kommunfullmäktige, § 77 2014) ska två parkeringsplatser kunna anordnas per friliggande bostadshus på Resarö. För radhus/parhus anges att 1,6 (0,1) parkeringsplatser ska anordnas per byggrätt. För friliggande hus med gemensam parkering ska 1,9 (0,1)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

Engarns kolonilottsörening utanför planområdet avses inte påverkas av ombyggnationen av Långrevsvägen. Öreningen har idag parkeringsplatser som ligger vid infarten från Resarövägen för den föreslagna lokalgatan (ombyggnaden av Långrevsvägen) i västra delen av planområdet. Parkeringsplatserna som finns där idag ska kunna finnas kvar men kan komma att behöva flyttas beroende på hur lokalgatan byggs. Möjlighet ges i planen för kolonilottsöreningen att parkera söder om lokalgatan på området för parkering, **P**.

Störningar och risker

Vägtrafikbuller

Området berörs delvis av trafikbuller från Resarövägen, för att utreda detta har en bullerutredning genomförts av ÅF-Infrastructure AB, december 2015. Beräkning av ekvivalent och maximal ljudnivå har gjorts på 2 respektive 5 meters höjd över mark. Se nedan.



Utredningen visar att större delen av Storäng får nivåer under riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Från Metspövägen och österut är högsta tillåtna hastighet 50km/h längs Resarövägren och från Metspövägen och västerut är högsta tillåtna hastighet 70 km/h. En tydlig förändring av trafikbullrets utbredning syns där högsta tillåtna hastighet höjs från 50 km/h till 70 km/h.

Den bullerkälla som påverkar miljön i området är Resarövägen. För att möjliggöra bostäder i de delar av området där trafikbullret är högre än rekommenderade värden bör åtgärder vidtas. Detta kan ordnas genom att bostäderna utformas i enlighet med utformningsförslagen i förordningen om trafikbuller. Andra alternativ är att hastigheten på Resarövägen sänks till 50 km/h, bullerskydd byggs eller bebyggelse utformas avskärmande för att nå rekommenderade värden.

Parallellt med planarbetet för Storäng pågår arbete med trafiksäkerhetshöjande åtgärder på Resarövägen. Förslagsvis sänks hastigheten på Resarövägen till 50 km/h på sträckan fram till infarten till planerad förskola. Det ger troligtvis avsedd effekt på trafikbullret samtidigt som det har en trafiksäkerhetshöjande effekt. Detaljplanen möjliggör även att plank får byggas mot Resarövägen genom planbestämmelsen byggnader får inte uppföras närmast Resarövägen.

År 2015 antogs förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, enligt den bör inte buller från vägar överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om denna ljudnivå ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften

av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Trots att förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte ska tillämpas för ärenden påbörjade före den 2 januari 2015 så anger Boverket att kommunerna vid handläggningen av sådana ärenden enligt såväl PBL (2010:900) som äldre plan- och bygglagen, ÄPBL, bör kunna ha viss vägledning av de riktvärden som anges i förordningen. På plankartan anges därför en planbestämmelse, **m₁**, med hänsyn till trafikbuller från Resarövägen i enlighet med denna förordningen om trafikbuller.

Radon

Berggrunden inom planområdet klassas som högriskområde beträffande radon. Generellt gäller att byggnader ska uppföras radonskyddande/radonsäkra, så att gränsvärdet för radon inte överskrids.

Transporter med farligt gods

Området berörs inte av några transporter av farligt gods.

Översvämning

Delar av planområdet är låglänt och kan anses vara utsatt för översvämningsrisk och risk för ras och skred.

Länsstyrelsen har angett rekommendationer för lägsta grundläggningshöjd längs Östersjökusten. Syftet med rekommendationerna är att säkerställa att ny bebyggelse inte ska bli olämplig i förhållande till framtida översvämningsrisker. För det område där Vaxholm ingår gäller enligt länsstyrelsen att den lägsta grundläggningsnivån bör vara +2,65 meter över nollplanet i höjdsystem RH 2000. Den rekommenderade nivån utgår ifrån en uppskattad havsnivåhöjning på ca 2 meter fram till år 2200 (justerad utifrån landhöjning), vinduppstuvning, vågor samt en säkerhetsmarginal (0,5 meter).

Stora delar av Storängområdet ligger lägre än den nivå som länsstyrelsen har satt för byggande. Gränsen +2,65 meter över nollplanet i höjdsystem RH 2000 innebär att det finns delar som inte är aktuella att bebygga med hänsyn till översvämningsrisken.

Delar av föreslagen förskola/ skola inom planområdet ligger under 3-metersnivån enligt höjdsckalan RH 2000. För området föreslås därför planbestämmelsen, **b₁**, som anger att byggnad ska utformas och utföras så att byggnadskonstruktionen inte påverkas negativt i händelse av en eventuell översvämning till nivån +2,65 meter över nollplanet i höjdsystem RH 2000. Bestämmelsen påverkar möjligheten att anordna ventilationsöppningar, fönster och dörrar under denna nivå. Endast vissa byggnadsmaterial och konstruktioner kan komma i fråga under denna nivå. Vid lovansökan ska finnas en teknisk lösning som kan säkerställa byggnadens funktion vid höga vattennivåer. Byggherren ansvarar för att erforderliga undersökningar och beräkningar för att bedöma riskerna har utförts av en sakkunnig på området. Byggherren ansvarar för att utförandet sedan sker enligt projekteringen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, brandvatten

Storängområdet saknar i dag utbyggt vatten- och avloppsnät. Bostäderna har enskilda avloppslösningar och brunnar. Ett flertal fastigheter har haft problem med vattenkvalitén. Inom området finns det även flera fastigheter som har haft problem med de enskilda avloppslösningarna.

Enligt ett föreläggande från Länsstyrelsen, 2012-08-31, ska kommunen ordna vattenförsörjning och avlopp genom en allmän VA-anläggning. Länsstyrelsens beslut överklagades varför beslutet först vann laga kraft 1/10 2013 vilket innebär att avloppsanläggningen måste vara klar den 1/10 2018. Område för pumpstation föreslås inom planområdet. Området för tekniska anläggningar, E, möjliggör utbyggnad av pumpstation.

Roslagsvatten AB:s dotterbolag Vaxholmsvatten AB är kommunens huvudman för det allmänna verksamhetsområdet för vatten och spillvatten och kommer ansvara för utbyggnaden av den allmänna VA-anläggningen.

Försörjning med vatten för brandsläckning kommer att säkerställas i samband med utbyggnad av vatten och spillvatten. Inom planområdet avses konventionellt brandpostsystem utföras.

Värme

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

EI

I västra delen av planområdet går en befintlig elkabel genom området som betecknas NATUR och vattenområdet W₂. En befintlig transformatorstation finns i nordöstra delen av planområdet som betecknas med E, område för tekniska anläggningar.

Avfall

I området finns kommunal avfallshämtning. Inom området, E, för tekniska anläggningar i västra delen av planområdet kan även en återvinningsstation aktuell.

Bredband

Utbyggnad av optofiber har genomförts i området under 2015.

Organisatoriska frågor

Följande avsnitt ska redovisa de åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Den tar upp organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska frågor. Beroende på om information söks för att veta vem som ska ansvara för en åtgärd, hur den ska genomföras eller vem som ska bekosta åtgärden kan information sökas under avsnittet om organisatoriska, fastighetsrättsliga respektive ekonomiska frågor. Under tekniska frågor

redovisas genomförda utredningar, eventuellt behov av ytterligare utredningar samt dokumentation av åtgärder enligt planen.

Tidsplan

2012 dec	Kommunstyrelsen beslutar om planuppdrag
2013 mars	Planeringsutskottet (PLU) beslutar om programsamråd
2015	PLU beslut om plansamråd, samråd våren 2015 Länsstyrelsen beslut om tillstånd för vattenverksamhet (krav för sjöledning)
2016 aug	PLU beslut om granskning, granskning hösten 2016
höst	Markanvisning av kommunens bostadsmark Upphandling av entreprenör för utbyggnad av VA Utbyggnad sjöledning 2016-2017 höst/vinter/vår
2017 vår	Kommunfullmäktige antar detaljplanen. Detaljplan vinner laga kraft – förutsatt att den inte överklagas. Upphandling av entreprenör för utbyggnad av VA-nät Utbyggnad VA- nät inom planområdet 2017-okt 2018 Bygglov för pumpstation
2018 okt	VA- anläggning ska vara färdig Möjlig byggstart inom kvartersmark med beteckningen B

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år, från den dagen då detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som inte utnyttjats.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

I en detaljplan ska anges vem som är huvudman för den allmänna platsmarken. I denna detaljplan föreslås kommunalt huvudmannaskap.

Allmänna platser

Vaxholms stad föreslås som huvudman för allmän plats för **LOKALGATA, GC-VÄG** och **NATUR**.

Huvudmannaskapet innebär att det är huvudmannen som svarar för genomförandet av detaljplanen genom utbyggnad och iordningställande av allmän plats, det vill säga löser in mark för gator, grönområden och andra allmänna anläggningar och att de byggs ut i enlighet med planen allteftersom de behövs för genomförandet av detaljplanen.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av samtliga anläggningar inom sin fastighet, såsom servisledning för VA och infartsväg, även i de fall som infartsvägen går över annan privat mark.

Vatten och spillvatten

Roslagsvatten AB:s dotterbolag Vaxholmsvatten AB är kommunens huvudman för det allmänna verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Huvudmannen äger och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar. Nedan kallas VA-huvudmannen för Vaxholmsvatten AB.

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av enskilda vatten- och spillvattenledningar in till det egna huset, s.k. servisledningar, ifrån förbindelsepunkten.

El

E.ON Elnät Sverige AB är nätägare inom Vaxholms stad och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av elnätet.

Tele

TeliaSonera Sverige AB äger genom Skanova telenätet och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av telenätet. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av enskilda ledningar in till det egna huset, det s.k. fastighetsnätet.

Optofiber

Svensk Infrastruktur äger optofibernätet i området.

Avtal

Genomförandeavtal

Vaxholms stad avser att genomföra en markanvisning för de kommunägda fastigheterna Överby 2:40-42 och Överby 2:77 samt del av Överby 2:43-44, 2:47 och Överby 2:70 för vilka detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse. Markanvisningen kommer att genomföras efter att granskning av detaljplanen har genomförts. Efter genomförd markanvisning avser kommunen att teckna ett köp- och genomförandeavtal med exploatören. Avtalet ska omfatta alla de delar som erfordras för att genomföra detaljplanen inom de aktuella fastigheterna.

Genomförandeavtal är även tänkt att träffas mellan Trafikverket och Vaxholms stad. Vaxholms stad avser att transportera avtalsinnehållet på den kommande exploatören. Avtalet ska reglera åtgärder på in- och utfarten från planområdet mot Resarövägen. Syftet med avtalen är att i tidigt skede förtydliga vilka åtgärder som exploatören ska bekosta och ansvara för. Genom att ett genomförandeavtal tecknas underlättas genomförandet.

Exploatören och Roslagsvatten AB kan vid behov ingå avtal om utbyggnad av och kostnadsfördelning för den kommunala VA-anläggningen inom det område som markanvisas. I annat fall debiteras exploatören enligt aktuell VA-taxa.

Möjlighet finns för exploatören/fastighetsägaren att ingå avtal med ledningsägare, som har ledningar inom området, om anslutning till och utbyggnad av respektive nät.

Ett avtal behövs mellan Vaxholms stad och Trafikverket för att genomföra utbyggnad av en gång- och cykelväg längs med Resarövägen utanför planområdet, då gång- och cykelvägen kommer att ligga inom Trafikverkets vägområde.

Kommunen avser att träffa överenskommelse med fastighetsägaren till Överby 2:49 om hantering av in- och utfart till fastigheten.

Arrenden

Kommunen har upplåtit jakt på sina fastigheter Engarn 1:12 och Överby 2:70 inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelning

Detaljplanens syfte är att utveckla området till ett attraktivt bostadsområde med bevarade natur- och kulturmiljövärden samt möjliggöra plats för en ny förskola. Syftet är också att försörja fastigheterna med kommunalt vatten och avlopp. I bostadsområdet kan ingå friliggande bostäder samt radhus, parhus eller kedjehus för vilka särskilda fastigheter kan bildas. Vägstrukturen inom kvarteren kommer att projekteras i samband med utformningen av bebyggelsen, vilket innebär att fastighetsindelningen bestäms först då.

Osäkra fastighetsgränser

Fastigheterna inom området Storäng bildades genom ägostyckning år 1918, numera ersatt av avstyckning, ur stamfastigheten Överby 2:14. Vid ägostyckningen angavs inte om de nya fastigheterna även skulle omfatta vattnet utanför dåvarande strandlinjen.

Sedan fastigheterna i Storäng bildades 1918 har landhöjningen ändrat strandlinjens läge. Det gör att det finns osäkerheter kring var fastighetsgränserna går vilket även kan gälla övriga fastighetsgränser. För att bestämma exakt var fastighetsgränserna går idag erfordras att fastighetsägarna ansöker om fastighetsbestämning hos Lantmäteriet.

Fastighetsbildning

Allmän plats

All fastighetsreglering avseende allmän plats initieras och bekostas av kommunen. Följande fastighetsbildningar förväntas inom detaljplanområdet för genomförande av allmän plats.

- Fastighetsbildning för naturområde avses ske genom att del av fastigheterna Engarn 1:12, Överby 2:47, 2:70 och 2:77 regleras till Överby 2:50 som planläggs som naturområde, NATUR. Vid bildande av fastighet för naturområde ska även de andelar av Överby s:4 som Överby 2:47, 2:50 och 2:70 har överföras till Överby 2:50.
- De delar av Överby s:3 som utgörs av allmän plats, NATUR, LOKALGATA och GC-VÄG, överförs genom fastighetsreglering till Överby 2:50.



- Del av Överby 2:70 överförs genom fastighetsreglering till Överby 2:50 för att användas som allmän plats, GC-VÄG.

Sammanfattningsvis avses Överby 2:50 efter beskrivna fastighetsbildningar utgöras av en fastighet som består av planlagd allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Information om utbredning och area för upplåtelser och förslag till överlåtelse finns på karta, se bilaga 1.

Kvartersmark

Inom planområdet finns kvartersmark för nya bostäder, B; förskola, skola, S₁; parkering för förskola, skola, S₁P; allmän parkering, P; samt område för tekniska anläggningar, E. Marken ägs av kommunen.

Följande fastighetsbildningar möjliggörs inom planområdet för genomförande av detaljplanen inom kvartersmark.

- Fastighetsbildning för förskola, skola avses ske genom att del av Överby 2:47, överförs genom fastighetsreglering till Överby 2:46.
- Fastighetsbildning av område för parkeringsplats för förskola, skola, avses ske genom att del av Engarn 1:12 överförs genom fastighetsreglering till Överby 2:46, alternativt genom avstyckning för att utgöra en egen fastighet.
- Fastighetsbildning avses ske för fastigheterna Överby 2:40-42, samt del av Överby 2:43-44, 2:47, 2:70 och 2:77, för att bilda fastigheter för bostadsändamål. Vid bildande av fastigheterna för bostadsändamål ska de andelar fastigheterna Överby 2:40-2:44, 2:47, 2:70 och 2:77 har i Överby s:3 respektive Överby s:4 överföras genom fastighetsreglering till Överby 2:50.
- Fastighetsbildning för kvartersmark för bostäder avses ske genom att del av Överby s:3 överförs genom fastighetsreglering till Överby 2:41.

Inga separata fastigheter avses bildas för pumpstation eller transformatorstationer utan de är tänkta att hanteras inom ledningsrättsförrättning. Någon särskild fastighet för eventuell återvinningsstation avses inte bildas, utan mark upplåtes i sådana fall vid behov.

All fastighetsbildning/ fastighetsreglering sker på initiativ av fastighetsägaren genom ansökan hos Lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Allmänt

En anläggning, t.ex. en väg, som flera fastigheter har behov av och som tillgodoser ändamål av sta-

digvarande betydelse för fastigheterna kan inrättas som en gemensamhetsanläggning av Lantmäteriet. Detta sker som en anläggningsförrättning och förfarandet är reglerat i anläggningslagen. Vilka fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen/arna och de inbördes ansvarsförhållandena avgörs inte av detaljplanen utan av Lantmäteriet vid anläggningsförrättningen. Genom anläggningsbeslut meddelas vad anläggningen ska bestå av och hur kostnaden för dess utförande respektive drift och underhåll ska fördelas mellan de fastigheter som har del i anläggningen. En samfällighetsförening bildas ofta i samband med ett anläggningsbeslut i syfte att förvalta marksamfälligheter och gemensamhetsanläggningar. En samfällighetsförening är en juridisk person.

Befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet

Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning:

Ytterby ga:2, Resarö vägförening

Ytterby ga:2 är en gemensamhetsanläggning för merparten av alla vägar inom Resarö och förvaltas av Resarö vägförening, vari flertalet av fastigheterna inom planområdet ingår. Föreningen har genomgått många förändringar sedan den bildades 1956 enligt en förrättning enligt enskilda väglagen. För att genomföra ändringar av en gemensamhetsanläggnings vägområde, anordna vändplan eller dagvattenhantering krävs en omprövning av gemensamhetsanläggningen.

Befintliga vägar är anlagda sedan en lång tid tillbaka. I en del fall går väg och diken inne på tomtmark dvs utrymme för väg och dike har redan ianspråktagit en mindre del av fastigheten. Vägar som redan anlagts anses vara upplåtna till Ytterby ga:2 som förvaltas av Resarö vägförening. vägarna ligger inom Överby s:3.

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer det finnas behov av att ompröva Resarö vägförening, Ytterby ga:2, för de delar av Långrevsvägen som avses utgå ur gemensamhetsanläggningen. I planen föreslås detta område som kvartersmark för bostäder. Det är den enskilde huvudmannen som tar initiativ till omprövning som hanteras av Lantmäteriet.

Ytterby ga:2 förvaltar inte hela Överby s:3 enligt tidigare anläggningsbeslut, till exempel är de utbyggda delarna av Överby s:3 undantagna. Det gäller bl a den del som ligger norr om Överby 2:50 och väster om Tre fiskares väg. Denna del av Överby s:3 föreslås i planen som NATUR, naturområde.

Nya gemensamhetsanläggningar

I samband med utbyggnad av bostäder inom fastigheterna Överby 2:40-42, och del av 2:43-44, 2:47, 2:70 och 2:77 kan gemensamhetsanläggningar behöva inrättas för drift och underhåll av gemensamma anläggningar t ex vägar. Bildandet av gemensamhetsanläggningar och eventuell samfällighetsförening för anläggningens förvaltning sker på initiativ av exploatören.



Servitut

Inom planområdet finns inte några kända officialservitut eller inskrivna avtalsservitut, det kan dock finnas oinskrivna avtalsservitut. Huruvida eventuella servitut finns och fortfarande är giltiga hanteras inte inom planarbetet.

Inom planområdet måste dagvattnet hanteras inom kvartersmark, till exempel genom att gemensamt iordningställa en eller flera fördröjningsmagasin/infiltrationsanläggningar. Detta kan hanteras delvis genom servitut och delvis genom bildande av gemensamhetsanläggningar. Fastighetsägare initierar bildandet av servitut alternativt gemensamhetsanläggning. Om avtalsservitut upprättas bör de inskrivas hos Lantmäteriet för att säkerställas.

Ledningsrätt

Detaljplanen medger att ledningsrätt får bildas inom kvartersmark för bostäder samt parkering för förskola, skola. Där VA-ledningar kommer att förläggas inom kvartersmark anges på plankartan, u, marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

I samband med projekteringen av kvartersmarken avses u-områdena lokaliseras.

Ledningsrätt för ledningsdragning för allmänna vatten- och spillvattenledningar, mätarbrunn m.m. begärs av Vaxholmsvatten AB hos Lantmäteriet.

Marksamfälligheter

Inom planområdet finns en marksamfällighet, Överby s:3, ägs gemensamt av flera av fastigheterna inom planområdet samt av fastigheter utanför planområdet. Överby s:3 bildades 1918 i syfte att utgöra vägmärk inom Storäng. Idag förvaltas del av Överby s:3 som ingår i planområdet av Resarö vägförening genom gemensamhetsanläggningen Ytterby ga:2. Det gäller den del av Långrevsvägen som ligger inom planområdet.

Fastigheterna inom planområdet är även delägare i marksamfälligheten Överby s:4, som omfattar tre markområden utanför planområdet. Överby s:4 nyttjas idag som bryggområden m.m. Någon särskild förening bildad enligt lagen om förvaltning av samfälligheter för att förvalta bryggområdena finns inte, utan de sköts idag av Resarö-Storängs Villaägareförening u.p.a.

De kommunägda fastigheterna är delägare i marksamfälligheterna Överby s:3 och Överby s:4. Dessa andelar ska överföras till Överby 2:50.

I detaljplanen föreslås att del av Överby s:3 i förlängningen av Tre fiskares väg planläggs som NATUR. För att möjliggöra in- och utfartsväg till fastigheten Överby 2:49 föreslås i planen att körbar gångväg anordnas på naturmarken från föreslagen LOKALGATA söderut och österut utmed planerad förskoletomt fram till Överby 2:49.

Ekonomiska frågor

Intäkter – kostnader

Privata fastighetsägare

Vatten och avlopp

Vaxholmsvatten AB bekostar utbyggnaden av vatten- och spillvattenledningar fram till respektive förbindelsepunkt. Exploatören bekostar att bygga ut vatten- och spillvattenledningar inom kvartersmark från upprättad förbindelsepunkt, s.k. servisledningar.

I de fall där LTA (lågtrycksavlopp) används och vid normal användning enligt Allmänna bestämmelser för vatten- och avlopp (ABVA) bekostas framtida underhåll av en pumpenhet av Vaxholmsvatten AB. I anläggningsavgiften för anslutning till tryckavloppssystem ingår en pumpenhet. Installation av pumpenheten, el- och larmanslutning och utbyggnad av servisledningar på tomtmarken utförs och bekostas av fastighetsägaren. Installationen ska godkännas av Vaxholmsvatten AB. Driftskostnad för pumpen, i huvudsak elkostnad, bekostas av fastighetsägaren.

Vägar

Exploatören bekostar utbyggnad av de allmänna anläggningar inom allmän platsmark som är nödvändiga för detaljplanens genomförande samt gemensamma anläggningar inom kvartersmark för bostäder.

Fastighetsägaren till Överby 2:49, som enligt detaljplanen får möjlighet att anordna väg till fastigheten över naturmark på del av Överby s:3 bekostar och ansvarar för att bygga ny infart och utfart. Fastighetsägaren arrenderade tidigare mark för detta ändamål över Överby 2:46. Arrendet upphörde okt 2009.

Naturområden

Exploatören bekostar städning av naturområden för att öka tillgängligheten till området samt för att skapa större utrymme och bättre ljusinsläpp till befintliga träd. Städning av naturområden måste ske med hänsyn till död ved som hyser höga värden för biologisk mångfald. Exploatören bör ta hjälp av artkunnig entreprenör.

Kommunen

Kommunen har kostnader för upprättande av detaljplanen.

Fördelning av kostnaderna för planens genomförande för de kommunägda fastigheterna som är avsedda för bostadsbebyggelse kommer att regleras i ett köp- och genomförandeavtal mellan Vaxholms stad och exploatören. Köp- och genomförandeavtalet avser att reglera marköverlåtelse och fastighetsbildning, utbyggnad av allmänna och gemensamma anläggningar samt plankostnader, varvid kommunens intäkter och kostnader regleras.

De delar av Överby s:3 som planläggs som NATUR kommer att lösas in av kommunen. Vid inlösen av mark fördelas markersättningar till delägare i Överby s:3 enligt de andelstal de har i marksamfälligheten Överby s:3.

Ledningsinnehavare

Vaxholmsvatten AB har kostnader i samband med ansökan och genomförande av ledningsrättsförrättning vilket även omfattar ersättningar till fastighetsägare som blir berörda. Bolaget har också kostnader i samband med utbyggnaden av vatten- och avloppsanläggningen. Övriga ledningsdragande verk som E.ON och Skanova har motsvarande kostnader. Vid flytt av anläggningar/kablar är det vanligast att den som begär ledningsflytt står för flyttkostnaderna om inget annat föreskrivs i avtal eller lagstiftning.

Avgifter och taxor

Vatten- och avlopp

Kostnaden för anslutning till vatten och spillvatten för respektive fastighet tas ut av VA-huvudmannen enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Debitering av fastigheter sker när förbindelsepunkt för respektive fastighet har upprättats och skriftligen meddelats fastighetsägaren.

I de fall additionsbostad inrättas i enlighet med planen, t.ex. "Attefallshus", tillkommer lägenhetsavgift för varje additionsbostad. Frågor om VA-avgifter hanteras och besvaras av Vaxholmsvatten AB.

Kostnaderna för kommunal VA-anläggning kan komma att regleras i avtal mellan exploatören för de kommunägda fastigheterna Överby 2:40–44, samt del av Överby 2:47, 2:70 och 2:77 och Vaxholmsvatten AB, såvida inte den ordinarie VA-taxan ska tillämpas.

Bygglov, bygganmälan och planavgift

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet. Kostnader för planarbetet tas ut enligt stadsbyggnadsnämndens taxa i samband med att exempelvis bygglov söks. Del av kostnaderna för planarbetet kommer regleras i köp- och genomförandavtal med exploatören som köper och bebygger de kommunägda fastigheterna som är avsedda för bostadsbebyggelse, planavgift enligt taxa kommer inte att tas ut för området.

Lantmäteriförrättning

Förrättningskostnader - allmänt

Kostnader för avstyckning, fastighetsregleringar eller anläggningsförrättningar m.m. tas ut enligt Lantmäteriets aktuella taxa eller enligt överenskommelse med Lantmäteriet såsom ett fast pris eller löpande räkning per timme. Kostnaderna debiteras i normalfallet då förrättningen avslutats och vunnit laga kraft.

Anläggningsåtgärd – Bildande av gemensamhetsanläggning eller omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning

Eventuella kostnader med anledning av en förrättning fördelas på de i gemensamhetsanläggningen deltagande fastighetsägarna enligt de andelstal som fastställs i samband med förrättning. I samband med framtida avstyckningar fördelas inte kostnaderna på alla fastigheter inom en gemensamhetsanläggning utan på de berörda fastigheterna inom avstycknings- och anläggningsåtgärden.

I de fall fastighetsägare väljer att upphäva gemensamhetsanläggningar som inte längre behövs till följd av utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp ansvarar fastighetsägarna för ansökan och kostnad för anläggningsåtgärden. Fastighetsägarna kan även ha kostnader för borttagande och rivning av anläggningar.

Ersättning kan även utgå vid ändring eller upphävande av servitut mellan olika fastighetsägare.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

- Dagvattenutredning för detaljplan Storäng på Resarö SWECO Environment AB, 2013-10-31
- Bullerutredning för detaljplan, Storäng, ÅF- Infrastructure, 2015-12-01
- Översiktlig geoteknisk undersökning inom Storäng, Resarö, Vaxholms kommun, Alfred Orrje, 1991-04-19
- PM Geoteknik för Storäng, Reinertsen, 2015-06-12
- Trafikutredning för Storäng förskola, Resarö, Vaxholm, ÅF infrastructure AB, 2016-05-31

Tekniska anläggningar

Geoteknik

Kompletterande geoteknisk undersökning avses utföras med avseende på grundläggningsförhållanden, högt grundvatten (artesiskt) och sättningsrisker för fastigheterna som planeras för nya bostäder och förskola i samband med projekterings- och bygglovskedet.

Vatten, spillvatten och brandvatten

Roslagsvatten AB:s dotterbolag Vaxholmsvatten AB är kommunens huvudman för det allmänna verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Huvudmannen äger och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar. Gemensamhetsanläggningar samt privata VA-ledningar måste anläggas på frostfritt djup med hänsyn till leveranssäkerheten. Nedan kallas VA-huvudmannen för Vaxholmsvatten AB.

Vid genomförandet av detaljplanen kommer fastigheterna i planområdet att ingå i verksamhetsområde för vatten och spillvatten och allmänna VA-ledningar kommer att byggas ut fram till fastighetens omedelbara närhet. VA-nätet i Storäng kommer att anslutas till Blynäs reningsverk via en sjöledning. För att möjliggöra en anslutning till Blynäs reningsverk krävs att en ny pumpstation byggs inom **E**, område för tekniska anläggningar. Pumpstationen planeras i planområdets västra del inom E-området. Innan ledningen når sjön kommer den att förläggas i kommunalt ägd mark som planläggs som **LOKALGATA/NATUR**. För att undvika problem med lukt bör inga bostäder placeras inom 50 meter från pumpstationen.

Projektering och förberedelser för utbyggnad av VA-nätet pågår parallellt med arbetet med detaljplanen. Arbetet att lägga ned en sjöledning klassas som vattenverksamhet och kräver tillstånd från Länsstyrelsen, vidare måste en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Allmänna VA-ledningar avses rymmas inom föreslaget vägutrymme, allmän plats, inom detaljplanen samt inom område på plankartan som betecknas med u – marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar. I det fall där Vaxholmsvatten AB bygger ut allmänna spillvattenledningar genom LTA-system (Lågtrycksavlopp) ingår en LTA- pumpenhet som är Vaxholmsvatten AB:s egendom.

Vägar

Vägutredning avses utföras för den föreslagna LOKALGATAN med infart från Resarövägen.

Fastighetsägaren till Överby 2:49, som enligt detaljplanen får möjlighet att anordna väg till fastigheten över Överby s:3 ansvarar för att bygga ny infart och utfart. Fastighetsägaren arrenderade tidigare mark för detta ändamål över Överby 2:46. Arrendet har upphört. För fastigheten anläggs in- och utfartsväg från föreslagen lokalgata genom körbar gångväg, vars yta utförs som grusad på naturmark. En vändplan anordnas på naturmarken intill fastigheten.

Dagvatten

Bostadsutbyggnaden inom området förutsätter att dagvattnet omhändertas så nära källan som möjligt. Genom infiltration på tomtmarken kan dagvattnet renas, grundvattennivån tryggas och fördröjning av toppflöden ske vid stora regn. Fördröjning kan enklast åstadkommas genom att undvika stora hårdgjorda ytor samt låta dagvatten från tak och hårdgjorda ytor rinna till/över grus- och gräsytor för infiltration.

Infiltrationsanläggning iordningställs av exploatören av bostadsområdet, som ansvarar för att anlägga infiltrationsanläggningen och att dagvattnet leds till recipienten. Infiltrationsanläggningen ska ägas och förvaltas av en samfällighet bestående av fastigheter inom område **B**. Dagvattenutredningen avses kompletteras angående hanteringen av dagvattnet inom kvartersmarken för bostäder, B-området, i samband med projekterings- och bygglovskedet för området.

Närmare dagvattenutredning för förskoletomten kommer att utföras i samband med projekterings- och bygglovskedet för förskolan.

Fastighetsägarna kommer inte att erbjudas någon förbindelsepunkt för dagvatten från bostadsfastigheterna. Dagvatten från bostadsfastigheterna ska omhändertas inom egen fastighet eller gemensamt genom bildande av gemensamhetsanläggning. Dagvatten från förskoletomten ska omhändertas inom fastigheten.

Trafikdagvatten kan fördröjas genom exempelvis öppna eller täckta diken i anslutning till väg.

Infiltrationsdiken möjliggörs i detaljplanen inom område som markeras med z på plankartan. Det gäller området för parkering.

Avfall

Inom planområdet finns kommunal sophämtning.

Administrativa frågor

Bygglovspflicht (utökad eller minskad)

Bygglovspflichten behålls på den nivå plan- och bygglagen anger för områden inom detaljplan.

Medverkande

Detaljplaneförslaget är upprättat av stadsbyggnadsförvaltningen. Planchef Oskar Pihl var projektledare för planarbetet t o m 31 mars 2016, mark- och exploateringsingenjör Beatrice Berglund är projektledare för genomförandefrågor fr o m 1 april, samt planarkitekt Paula Sund projektledare för planfrågor fr o m 1 april 2016.

Kristina Henschen

Planchef

Paula Sund

Planarkitekt