



## Planbeskrivning

Förslag till  
**Detaljplan för Överby 29:53**  
Vaxholms stad, Stockholms län  
Dp 379

### Handlingar

---

Handlingarna består av:

- plankarta med bestämmelser
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

### Planens syfte

---

Syftet med detaljplanen är att bostäder och förskola ska kunna byggas inom fastigheten Överby 29:53.

Förskolan ska kunna rymma minst fem förskoleklasser. Bostäder ska kunna byggas som friliggande hus.

### Plandata

---

#### Läge

Planområdet avgränsas av Överbyvägen, Överbyslingan och Barrskogsvägen. I öster avgränsas planområdet av befintlig bebyggelse i Ytterby.

#### Markägoförhållanden

Den berörda fastigheten Överby 29:53 ägs av Frentab fastighet AB. I planområdet ingår även en fastighet som ägs av E.ON Elnät AB.

### Tidigare ställningstagande

---

Fördjupning av översiktsplanen (FÖP) antogs av kommunfullmäktige 1993. Enligt FÖP:en ska en större del av området användas för bostadsbebyggelse, ca 15-20 friliggande hus som ett komplement till befintlig bebyggelse. En mindre del av området har markerats som utredningsområde för eventuell bostadsbebyggelse och en mindre del som bibehållen naturmark.

Inför detaljplaneläggning av befintlig bebyggelse på norra Resarö upprättades ett program för detaljplan för hela området 2002. I programmet till detaljplan upprepades intentionerna från FÖP:en med tillägget att tillfart till bebyggelsen bör ske från Överbyvägen och att särskild hänsyn bör tas till kringliggande bebyggelsekaraktär. Någon mer detaljerad användning av utredningsområdet redovisas inte i programmet.

## Programsamråd, samråd och utställning

Programsamråd för hela norra Resarö genomfördes under hösten 2002. Synpunkterna från det har sammanfattats i en programsamrådsredogörelse daterad 2003-03-13, rev 2003-03-27.

Samråd för Överby 29:53 hölls mars-april 2005. Synpunkterna från det har

sammanfattats i en samrådsredogörelse daterad 2005-10-04.

Efter samrådet justerades planförslaget och ställdes ut december 2005-januari 2006. Synpunkterna från utställningen har sammanfattats i ett utställningsutlåtande daterat 2006-09-04.

## Förutsättningar och förändringar

### Områdets karaktär

Området är obebyggt med skogsmark i de norra och östra delarna och öppen mark i form av f d hagmark i den sydvästra delen. Hagmarken är förhållandevis plan medan skogsmarken är mer kuperad. Marken sluttar i huvudsak från nordost mot sydväst vilket ger goda sol- och ljusförhållanden.

### Bebyggelse

Området är obebyggt med undantag av en transformatorstation som ligger på en egen fastighet längs Överbyvägen.

På hagmarken i den sydvästra delen av området planeras för en förskola med sex förskoleklasser ("S" i plankartan). För framtida behov finns möjlighet att utöka med ytterligare ca fyra förskoleklasser eller använda området som skola.

I områdets närhet finns bebyggelse som tidigare utpekats som representativ för sportstugebebyggelsen som uppfördes på Resarö mellan 1940-60. Det finns också anspråkslös bebyggelse med sommarvillor från 20-talet.

23 tomter med friliggande bostadshus planeras i den norra delen av området ("B" i plankartan). Största byggnadsarea för huvudbyggnader och komplementbyggnader anpassas till de

bestämmelser för permanentboende som gäller i intilliggande områden. Det innebär 160 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad i max två våningar, samt 80 m<sup>2</sup> för uthus och garage (antal och storlek, se planbestämmelse). I huvudbyggnaden får två bostäder inredas vilket möjliggör t ex generationsboende.

Huvudbyggnaden får uppföras i två våningar. Tvåvåningsbyggnader ger stor boyta utan att ta upp för stor del av tomtytan. Det ger också en reslig karaktär på bebyggelsen. Ny bebyggelse ska anpassas till områdets terrängförhållanden så långt det går. Souterränghus medges därför i den friliggande bebyggelsen.

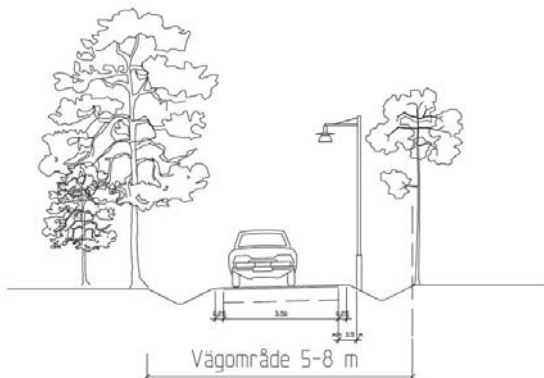
För att undvika byggnader med dominerande takformer begränsas måttet från taknock till takfot (a) i området med friliggande bebyggelse till högst hälften av byggnadens höjd mätt från överkant sockel på fasadritning (b).



*Begränsning av takformer*

## Trafik och parkering

Överbyvägen fungerar idag som huvudväg och Överbyslingen som uppsamlingsväg. Barrskogsvägen är att betrakta som lokalväg. Gång- och cykelväg saknas. Parkering sker på tomtmark.



*Principsektion för lokalväg/gårdsväg*

Överbyslingen och Barrskogsvägen behåller sin utformning som den planeras i detaljplan för norra Resarö. Inom planområdet byggs två gårdsvägar, en i den nedre delen norr och öster om förskoletomten och en i planområdets övre del. Den övre gårdsvägen delar sig i två grenar.

En gårdsväg har samma principsektion som en lokalväg, men de oskyddade trafikanterna ges företräde. Övergången från lokalväg till gårdsväg kan markeras med en nivåförändring, portal eller dylikt. Belysningen kan utformas för att ytterligare markera samhörigheten med övriga gångvägar i området.

De nya vägarna ansluter mot Överbyslingen respektive Barrskogsvägen och ger tillgänglighet till de tomter som inte ligger längs Överbyslingen och Barrskogsvägen. Vändmöjligheter ska finnas i ändarna av de nya gårdsvägarna. Parkering ska ske på tomtmark. I plankartan har även möjligheten att bygga fyra gemensamma gästparkeringar längs en av de nya gårdsvägarna illustrerats.

Angöring till förskolan sker från Överbyslingen. Personalparkering ska ordnas på förskoletomten, liksom plats för hämtning och lämning av barn.

Gång- och cykelväg planeras längs Överbyvägen. Gena förbindelser ska finnas tvärs genom området i nordsydlig riktning för gång- och cykeltrafikanter.

## Natur och gångstråk

Området är obebyggt. Några stigar finns i området och det är förhållandevis lättillgängligt från befintlig bebyggelse.

Uppvuxna träd sparas i den utsträckning det går med hänsyn till ny bebyggelse. Det gäller även uppvuxna träd längs Överbyslingen och Barrskogsvägen i planområdets absoluta närhet.

Ett genomgående parti med naturmark behålls mellan den nya bebyggelsen och Överbyvägen. Naturmarken görs till allmän plats ("NATUR" i plankartan).

Ett gångstråk på naturmark planeras mellan de olika bebyggelsedelarna för att knyta dem samman. Enkla stigar bör anläggas längs gångstråket och från den lägre placerade vändplanen ner mot Överbyvägen.

## Vatten, avlopp och dagvatten

Allmänna ledningar för vatten och avlopp finns i Överbyslingen och Barrskogsvägen. Avloppsvattnet pumpas vidare till Margretelunds reningsverk i Österåkers kommun.

Den nya bebyggelsen ansluts i huvudsak genom självfall mot en ny pumpstation som planeras söder om Överbyvägen. Delar av bebyggelsen kan komma att anslutas till befintliga ledningar i Överbyslingen och Barrskogsvägen.

Allmänna ledningar ska dimensioneras för uttag av brandvatten.

Dagvatten infiltreras lokalt inom tomtmark. På hagmarken kan lokalt omhändertagande av dagvatten försvåras av de geotekniska förhållandena. Dagvatten kan där ledas bort eller tas om hand i gemensam anläggning utanför fastigheten. Dagvatten från övre gårdsvägen leds delvis över naturmark, delvis över tomtmark, för omhändertagande på annan plats.

Områden som markerats med "u" är tillgängliga för allmänna avloppsledningar. Områden som markeras med "g" är tillgängliga för gemensamma ledningar, t ex för vägområdets dagvatten eller avloppsledningar inom kvartersmark för bostäder.

### **El, tele och annan kanalisering**

El- och teleledningarna finns i området. I områdets södra del finns en större transformatorstation.

En ny transformatorstation för den nya bebyggelsens behov behöver byggas i området. Den läggs i anslutning till den befintliga stationen i områdets södra del.

Befintliga luftledningar läggs ner i mark.

### **Miljö- och riskfaktorer**

En viss bullerpåverkan finns från Överbyvägen. Ett krav är att rekommenderade bullernivåer ute och inne, dagtid respektive nattetid inte överstiger de av Boverket rekommenderade för ny bostadsbebyggelse.

Hästhållning, med påföljande allergirisk, finns inom Överby gård sydväst om planområdet. Genom begränsning av hästhållning i detaljplan för intilliggande område uppnås ett avstånd av 200 meter från betesmark till förskoletomten

bebyggelse. Även obebyggda delar av förskoletomten ligger mer än 200 meter från hästhållningen.

I den radonutredning som genomförts för Resarö framgår att området är ett lågriskområde för radon.

### **Geotekniska förhållanden**

En geoteknisk undersökning har genomförts på hagmarken i områdets sydvästra del av Bjerking AB. Den visade att marken innehåller ett lerskikt med varierande tjocklek och med hög grundvattennivå. Lerskiktet är generellt djupare i den södra delen av området. Vid byggande på och intill hagmarken måste val av grundläggningsmetod särskilt uppmärksammas då sättningar kan antas uppstå vid belastning. Intilliggande väg och fastigheter får inte påverkas.

### **Service**

Avståndet till Resarö mitt med bl a ICA-affär, buss, skola och förskola är ca 900 meter. Hållplats för buss med glesare turtäthet finns i områdets utkant. Förskola planeras och byggs i samband med utbyggnad av bostäder i området. Övrig service finns på Vaxön ca 5-6 km bort.

### **Riksintresse och strandskydd**

Området berörs inte av något riksintresse eller strandskydd.

### **Hållbara Vaxholm**

Detaljplanen motverkar inte de mål som formulerats i Vaxholms stads strategi för ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet.

### **Huvudman**

Kommunen avses inte bli huvudman för allmän plats. Motiven till detta och hur allmän plats är tänkt att förvaltas redovisas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

## Medverkande

---

Detaljplaneförslaget är upprättat av stadsbyggnadsenheten. Skiss till ny bebyggelse är upprättad av Sundell

Stadsbyggnadsenheten

arkitekter genom arkitekt SAR/MSA  
Monica Lloyd.

Susanne Edén  
stadsarkitekt

Mattias Nilsson  
planarkitekt