

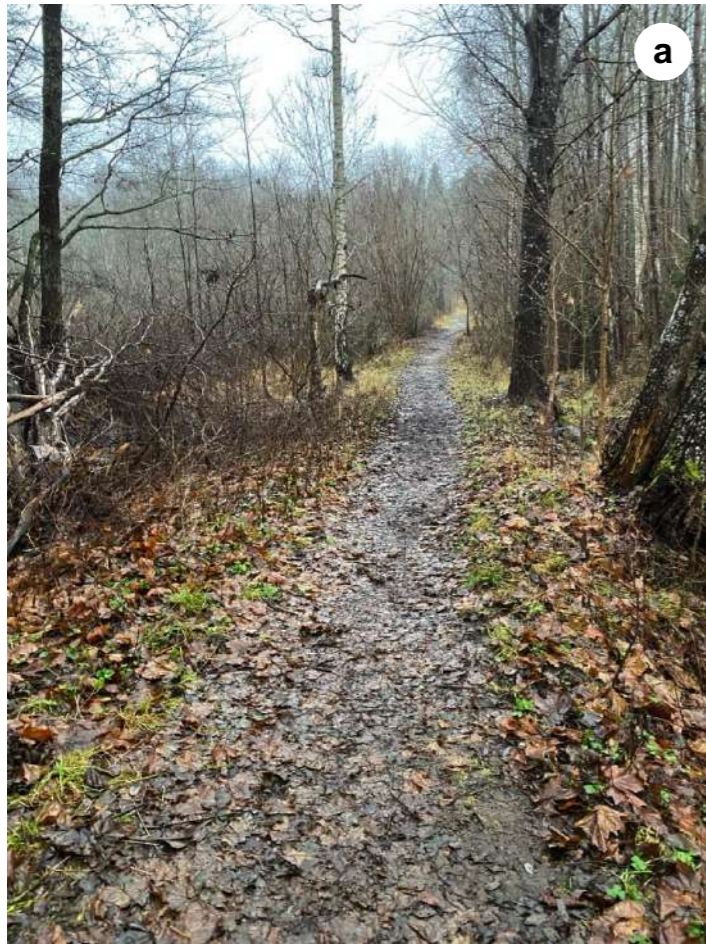


ÖVERBY 2:6

ANSÖKAN OM PLANBESKED

2026.01.11

rev 2026.04.15



a) Stigen söderut intill dansbanan b) Badviksvägen österut mot Överby By



c) Överby By österut mot Trollberget d) Gamla skjutbanan norrut mot Överby By, passagen mellan områdena



e) Ången mellan Trollberget och Överby By västerut.



TILL DEN DET BERÖR

ÖVERBY 2:6

Jag heter Nils Bergström och är ägare till fastigheten Överby 2:6. Min familj har haft sin hemvist på Resarö i över hundra år. Min farfar köpte Överby 1:5 redan 1907 och senare även Överby 1:6/1:14 år 1936. Det var på Överby 1:5 jag tillbringade mina barndomssomrar, och i dag bor jag själv på Överby 1:6 under större delen av året. Alla tre fastigheterna finns fortfarande kvar i familjens ägo, och nu är även den fjärde generationen på väg in i sammanhanget.

Resarö är för mig inte bara en plats, utan en del av min och min familjs historia. Min farfar stod Herman Knabe nära – en person jag själv minns väl och som jag bland annat firade när han fyllde 100 år. Genom familjen Knabe fick jag förtroendet att ta över och fortsätta förvalta marken i Överby, ett förtroende jag ser som ett ansvar snarare än en rättighet.

När jag valde att förvärva fastigheten Överby 2:6 och senare även Överby 2:7 gjorde jag det med utgångspunkt i de kommunala planer och den utvecklingsinriktning som då var kända. Min avsikt har hela tiden varit att bidra till en varsam och långsiktig utveckling av området, i linje med tidigare uttalade planintentioner. Det handlar om en lågmäld och sammanhängande bebyggelse längs Överbyvägen, i anslutning till fotbollsplanen och vidare i Badviksvägens förlängning.

Jag har förstått att Resarö, liksom Vaxholm i stort, har behov av bostäder i olika former och storlekar. Området intill fotbollsplanen – där den gamla dansbanan en gång låg – har alltid upplevts som en naturlig mötesplats. Med sitt läge nära skola, förskola, idrott, kommunikationer, affär och rekreationsområden framstår platsen som väl lämpad för ett småskaligt och omsorgsfullt bostadsområde.

Tanken med förlängningen av Badviksvägen är att bevara och föra vidare den del av Resarö som fortfarande känns som en skärgårdsby – en plats där barn kan växa upp i en trygg och mänsklig miljö, med "Barnen i Bullerbyn" som en bildlig förebild. Inte genom storskalighet eller hårda uttryck, utan genom röda hus med vita knutar, anpassade till landskapet och till den kulturhistoriska miljö som Lillnäs gård (Överby 2:94) och Åkerhielmska fastigheten (Överby 2:3) representerar.

Förslaget tar även hänsyn till de stigar, vägar och upptrampade stråk som vuxit fram över tid – många av dem har jag själv gått, sprungit och brukat sedan barnsben – liksom till områdets historia som jordbruksmark, skog och fritidslandskap. Min ambition är att det som tillkommer ska kännas som en naturlig fortsättning på platsen, snarare än något som lagts ovanpå den.

För att utveckla förslaget har jag tagit professionell hjälp av arkitekt Marcus Axelsson samt exploateringsrådgivare Thomas Carlsson, båda med lång erfarenhet inom husbyggnad, områdesplanering och tidiga skeden.

Resarö den 3 januari 2026

Nils Bergström



INRIKTNING FÖR UTVECKLING

Planförslaget för fastigheten Överby 2:6 utgår från en varsam och begränsad utveckling, där huvuddelen av fastigheten fortsatt bevaras som naturmark.

Ambitionen är att möjliggöra små tillskott av bostäder samtidigt som områdets natur-, kultur- och rekreationsvärden långsiktigt säkerställs.

FLERA MINDRE UTVECKLINGSOMRÅDEN = ROBUSTARE STRUKTUR

I arbetet med ny ÖP för Resarö har synpunkter framkommit om att tidigare föreslagna större sammanhängande utvecklingsområden riskerar att få en alltför stor påverkan på känsliga naturmiljöer. Föreliggande planförslag bygger därför på en alternativ strategi där bebyggelsen fördelas på flera mindre, tydligt avgränsade delområden.

Denna struktur minskar påverkan på värdefulla naturmiljöer, möjliggör etappvis och flexibel utbyggnad samt skapar bättre förutsättningar för en varierad bebyggelse.

Målet är att möjliggöra en blandning av bostadstyper såsom förstagsbostäder, seniorboenden och småhus i olika upp-låtelseformer.

LOKALISERING OCH SAMMANHANG

Utvecklingsområdet längs Badviksvägen är sedan tidigare utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Resarö (FÖP). Det kompletterande området vid bollplanen utgör ett nytt förslag, baserat på platsens goda förutsättningar för bostadsändamål, med närhet till Resarö mitt, skola och buss.

Placeringen av de föreslagna bebyggelseområdena har valts med utgångspunkt i att minimera intrång i områden med höga naturvärden, stärka befintlig bebyggelsestruktur samt tillvarata redan etablerad infrastruktur.

HÖGA NATURVÄRDEN

Fastigheten är belägen inom ett område med höga natur-, kultur- och landskapsvärden och ingår i en sammanhängande grönstruktur av stor betydelse för biologisk mångfald och rekreation. Planförslaget tar särskild hänsyn till betes- och ängsmarker, strandskyddade områden, sammanhängande skogsområden samt Trollberget som ett framträdande landskapselement.

Dessa områden föreslås i huvudsak planläggas som naturmark för att säkerställa ekologiska samband, landskapsbild samt långsiktiga rekreativa och ekosystemtjänster.

ALLMÄN BRYGGA
Befintliga allmänna bryggor runt om Resarö. Förslaget en ny allmän brygga på 2:6

BILDVINKLAR
Från sidan 2

PROJEKTETS DELOMRÅDEN

1 NATUR
den del av fastigheten med högst värden planläggs som naturmark

2 SLÅTTERHAGEN
små flerbostadshus och radhus

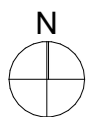
3 ÖVERBY BY
friliggande enfamiljshus

DEL AV DETALJPLAN 382
kommande markanvisning

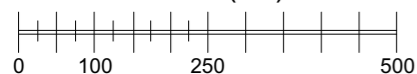
KOMMUNENS UTVECKLINGSOMRÅDE
föreslagen minskning av utbredningen maa granskningssynpunkter på ny ÖP. förslaget bygger dels på att dela upp bebyggelsen i två mindre delar, dels att behålla gröna trädridåer

BUSSLINJE
med hållplatser

NY ALLMÄN BRYGGA
Förslag på ny allmän brygga. Se sidan 4 och sidan 6



Skala 1:10 000 (A3)



TILLGÄNGLIGGÖRANDE AV REKREATIVA VÄRDEN

Inom fastigheten finns ett välanvänt nätverk av stigar och vandringsleder varav flera utgör viktiga lokala samband. Ambitionen är att bevara och utveckla befintliga stråk, öka orienterbarhet och trygghet samt tillgängligheten och kopplingen mellan Överby, Resarö mitt och Killingen.

1 – Utkikstorn

På toppen av det så kallade Trollberget föreslår vi ett utkikstorn byggt i trä. Trollberget har en spännande klippformation i söder varifrån man med hjälp av ett litet torn får en fin utsikt över Siviken, Killingskogen och Resarö som helhet.

2 – Utegym

Utöver föreslaget omklädningsrum (se sid 5) föreslår vi även ett nytt utegym i bollplanens direkt närhet. Utegympet kan både bli såväl en ny målpunkt för motionärer som en del av ett större nät av vandringsleder och löpspår.

3 – Grillplats med vindskydd

På fältet intill korsningen mellan de befintliga vandringslederna föreslår vi en grillplats med vindskydd. Grillplatsen kan bli en målpunkt för vandrare, scouter, förskolebarn m.m.

4 – Iordningsställda vandringsleder

De befintliga vandringslederna har använts under lång tid. Redan på Häradskartan från 1903 finns leden runt Trollberget markerad. Men skicket på lederna är på sina håll undermåligt med igenvuxna snår, rötter och vattensamlingar. Vi föreslår därför att vandringslederna iordningställs och rustas upp, t.ex med ny markbeläggning.

5 – Spänger

På vissa ställen leder vandringslederna över djupa diken och våtmarker. Här föreslår vi att framkomligheten förbättras genom att spänger över de svårframkomliga platserna byggs.

Vi föreslår även en ny spång genom vassen över bäcken som rinner ut i Siviken. Spången skulle spänna mellan fältet sydväst om Trollberget till den befintliga vandringsleden vid Killingskogens norra fot. Den skulle bli en "genväg" mellan naturområdets olika delar men även en naturupplevelse i sig eftersom man här kommer närmare vassen, växtligheten och våtmarkerna.

6 – Allmän brygga

Så som redovisat på sid 3 finns det flera allmänna bryggor på Resarö. Det har historiskt sett varit en tradition att allmänheten ska ha åtkomst till vattnet även om man inte har egen sjötomt. Vi föreslår därför en allmän brygga på angiven plats. En brygga med stenkista som inte skuggar havsbotten främjar enligt Naturskyddsforeningen fiskbeståndet.



Eköns utkikstorn, byggt i trä – Gryts skärgård – Östergötland



Utegym i trä intill en idrottsplats med fotbollsplan – Hudiksvalls kommun



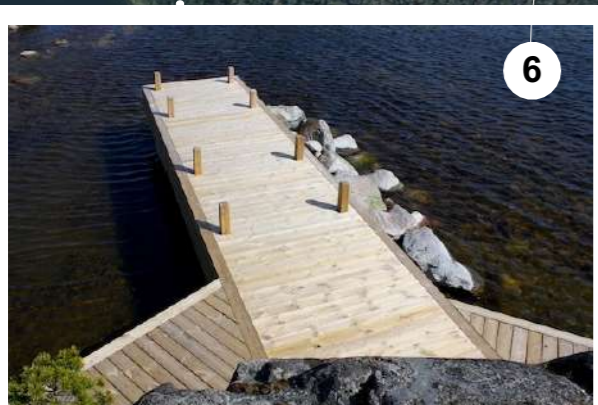
Grillplats med vindskydd – Fågelmossens naturreservat – Tjällmo



Iordningsställd vandringsled – Kråkeryd – Ödeshög – Östergötland



Nyanlagd spång över våtmark – Okänd plats – Foto Danne West



Allmän brygga i naturträ med stenkista – Moderna bryggor AB

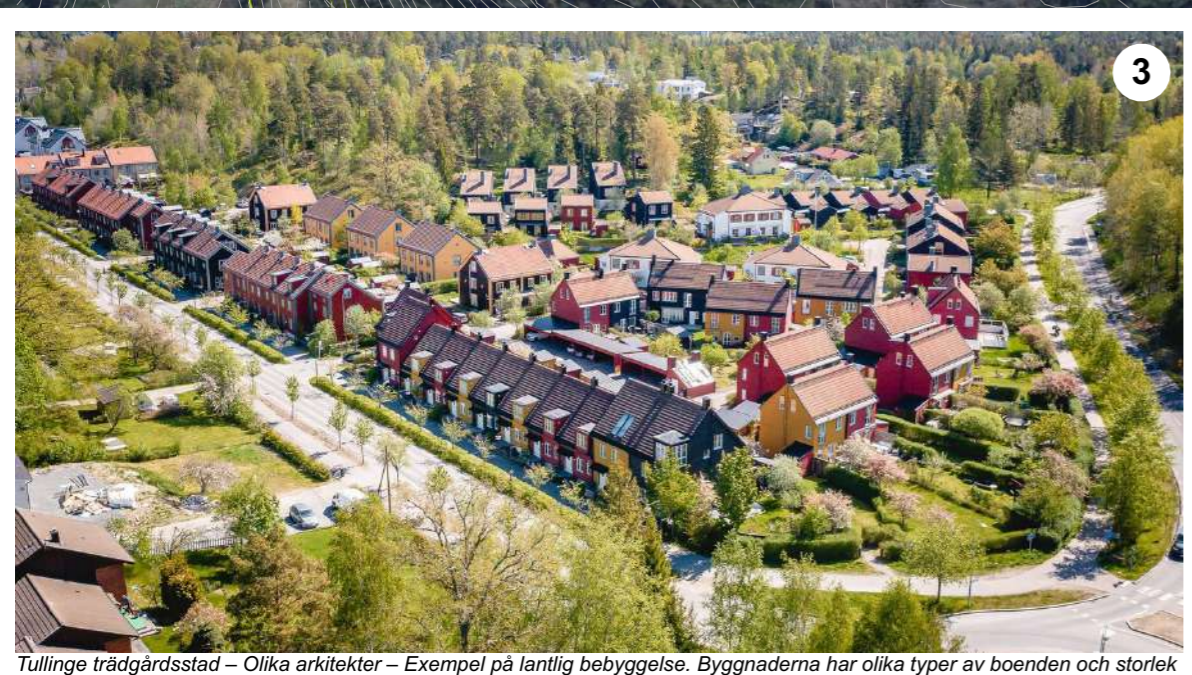




Tullinge trädgårdsstad – Brunnberg Forshed – Små radhus i kuperad mark



Kalle Blanks Väg – Parkvillor – Södergruppen – Mindre flerbostadshus i trä



Tullinge trädgårdsstad – Olika arkitekter – Exempel på lantlig bebyggelse. Byggnaderna har olika typer av boenden och storlek

.....→ stig (ny med pil)
 → infart
 → koppling till natur



BOLLPLANEN

OMKLÄDNING

UTEGYM

FLERBOSTADSHUS

Plats för t.ex serviceboende i bottenplan vilket kan bli en bra blandning av aktiviteter och därmed ökad trygghet

RADHUS

PARKVILLOR

DANSBANAN
 Rustas upp till ny gemensam samlingsplats

GEMENSAMHETSLOKAL
 Kan nyttjas av alla boende

VÅTMARK
 Lämnas orörd

BEFINTLIGA STIGAR
 Rustas upp med ny beläggning och nya spänger vid diken etc.

KORSNING
 Befintliga stigar möts här

GRILLPLATS
 Föreslås anläggas här

"Slåtterhagen" var en gång i tiden namnet på den östra foten av "Trollberget" där det fanns en dansbana. Genom sitt namn är ambitionen att projektet ska få en historisk koppling till platsen. Den gamla dansbanans faktiska läge är invävd i utformningen som en gemensam samlingsplats.

Bollplanen är en viktig samlingspunkt för Resarö men den saknar tydlig förankring i övrig infrastruktur. Ny bebyggelse intill bollplanen skulle emellertid kunna förstärka den fysiska strukturen och skapa mer trygghet. Kommunikationerna på platsen är goda; busshållplats finns vid bollplanen och cykelbana direkt till Resarö mitt.

Bebyggelsen är samlad runt en kvartersgata som i princip följer dagens befintliga stigar. Infart från Överbyvägen sker på två ställen för att undvika koncentration av trafik på en plats. Sikten är god och hastigheten på Överbyvägen är låg. Kvartersgatan utgörs av ett smalt gångfartsområde med olika markmaterial i syfte att hindra hög fart men att främja lek.

Målsättningen är en hög blandning av olika bostadstyper och upplåtelseformer – stort som smått, för gammal som för ung – allt för att skapa ett komplement till Resarös befintliga lägenhets-sammansättning.

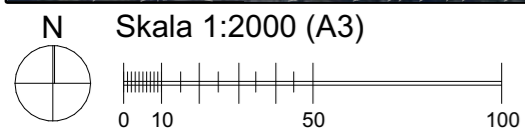
Direkt öster om bollplanen finns tre mindre flerbostadshus i 2-3 våningar. Husen skapar en fasad mot planen, kompletterar aktiviteterna och skapar en trygg helhetsmiljö. I bottenvåningen finns plats för serviceboende, vilket ytterligare ökar närvaron och mixen av aktiviteter. Österut längs gatan finns tre Parkvillor med olika stora lägenheter. Övrig bebyggelse utgörs av små radhus i 1-2,5 plan som varsamt följer terrängen genom trappningar upp och ner.

Antalet bostäder enligt detta förslag är ca 85 varav ca 35 är radhus och ca 50 är lägenheter.

Bebyggelsen uppförs med stark lokal förankring. Arkitekturen har en traditionell karaktär men får samtidigt präglas av samtiden. Byggnaderna har tydliga tak med tegelpannor, fasaderna kläs med målad träpanel i jordnära kulörer som gör att husen smälter in med skogen som bakgrund.

Söder om projektet möts idag tre stigar; en leder österut mot skolan och en västerut mot Överby. Genom att förstärka dessa ökar tryggheten och kopplingen mot skolan. Så väl från Överby som från Slåtterhagen blir den närmsta och säkraste vägen till skolan de befintliga, upprustade stigarna.

För att ytterligare stärka infrastrukturen vid bollplanen och förbättra förutsättningarna för Resarö bollklubb, innehåller projektet ett komplement i form av ett nytt klubbhus med omklädningsrum, kansli m.m. men även ett nytt utegym. Syftet med klubbhuset och utegymmet är att utveckla bollplanen till en naturlig målpunkt med ökad trygghet. För samtliga rekreativa åtgärder, se sidan 4.





Segersång – Södergruppen arkitekter – Friliggande byggnader i lantlig miljö.



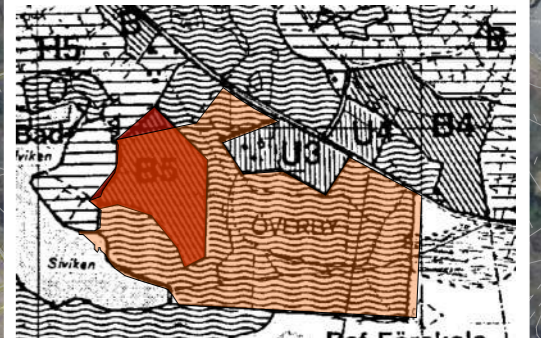
Segersång – Södergruppen arkitekter – Friliggande byggnader i lantlig miljö.



Segersång – Södergruppen arkitekter – Friliggande byggnader i lantlig miljö.



Namnet "Överby By" är sprunget ur önskan om att skapa en naturlig utveckling av Överbys befintliga bebyggelsestruktur och samtidigt ge den en bykänsla med tydlig arkitektonisk karaktär. Området ansluter direkt mot Badviksvägens idag obebbyggda del i sydost och utgörs av ett relativt högt beläget skogsparti med kuperad terräng. Områdets utbredning motsvarar en del av det utpekade området B5 enligt den rådande FÖP:en för Resarö. Se karta.



Bebyggelsen i förslaget består uteslutande av friliggande enfamiljshus på tomter större än 1500 kvm. Kvartersgatan i skogen följer topografin i en slinga som täcker in hela området och ansluter mot Badviksvägen. Antalet tomter är 19 st.

Runt skogspartiet finns lägre belägna fält. På det södra fältet fanns det en gång i tiden en skjutbana och det östra fältet utgörs av hagar. Tack vare att skogspartiet är beläget ca 15-18 m högre än fälten erbjuds fin utsikt. De södra tomterna kommer att få sjöutsikt.

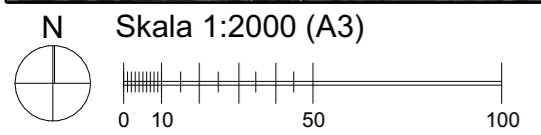
Avsikten är att bebyggelsen i Överby By ska genomföras med ett sammanhållet arkitektoniskt uttryck och en karaktär som direkt ansluter till traditionell skärgårdsbebyggelse. Även om byggnaderna byggs av olika byggherrar vid olika tidpunkter är ambitionen att utformningen i planen ska styras till önskad målbild genom ett väl genomarbetat gestaltningsprogram som styr såväl ett husens utformning som placering.

Som referensprojektet för Överby By har vi valt Segersång by i Nynäshamn. Flera likheter finns; moderna enfamiljshus uppförda i traditionell "Bullerby-stil" som ligger varsamt inplacerade i en kuperad terräng i mötet mellan skog och jordbruksmark.

Byggnaderna har sadeltak med tegel och träfasader målade i falurödfärg. För såväl hus som mark är terränganpassning viktig och schaktning ska i möjligaste mån undvikas.

En befintlig stig leder idag genom området. Denna ersätts med nya stigar runt området men förstärks även österut för att binda ihop området med Slätterhagen och skolan (se sid 4).

En ny stig leder ner över den gamla skjutbanan till en föreslagen allmän brygga. Åtkomst till vattnet och badmöjligheter har varit och är vanligt förekommande runt om på Resarö.



FÖRSLAG TILL MARKANVÄNDNING

Kartan redovisar ett principiellt förslag till markanvändning inom den aktuella fastigheten Överby 2:6.

Underlaget i form av höjdkurvor, byggnader, fastighetsgränser m.m baseras på tidigare detaljplaner (DP 358 och DP 382). Då delar av fastigheten inte omfattas av dessa planer saknas viss information, vilket innebär att avvikelser kan förekomma.

Redovisningen är översiktlig och ska inte tolkas som en detaljplan. Ritningen syftar till att illustrera huvuddragen i den föreslagna markanvändningen och beaktar således inte exploateringsgrad, servitut, infartsrätter eller andra typer av bestämmelser.

Då det finns höga ambitioner avseende den föreslagna bebyggelsens utformning förutsätts att ett väl genomarbetat gestaltningsprogram tas fram i samband med planarbetet.

Huvuddelen av fastigheten föreslås planläggas som naturmark. Syftet är att långsiktigt säkerställa områdets natur-, rekreations- och landskapsvärden men även att bevara den sammanhängande grönstrukturen på Resarö.

Strandskyddade områden omfattas inte i planförslaget.

Föreslagen struktur möjliggör samtidigt ett begränsat tillskott av bostäder i utpekade utvecklingsområden, i enlighet med den föreslagna övergripande strategin om mindre, spridda bebyggelsegrupper.

Se även sidan 3 och sidan 4.

ANDRA GÄLLANDE PLANER

Angränsande områden har beaktats i förslaget.

Del av fastigheten Överby 29:40 redovisas som en möjlig framtida utvidgning av planområdet, utan att ingå i aktuell ansökan. Detta område skulle utgöra en naturlig fortsättning av den föreslagna bebyggelsen och ingår dessutom i FÖP:en för Resarö, men ägs idag av tredje part. Se sidan 6.

Den del av Överby 2:6 som ansluter till Överbyvägen är redan planlagd och markeras som sådan.

Fastigheten Överby 29:21 ingår i redovisningen då den berörs av föreslagen kompletterande bebyggelse. Bedömningen är att detta ryms inom gällande detaljplan.

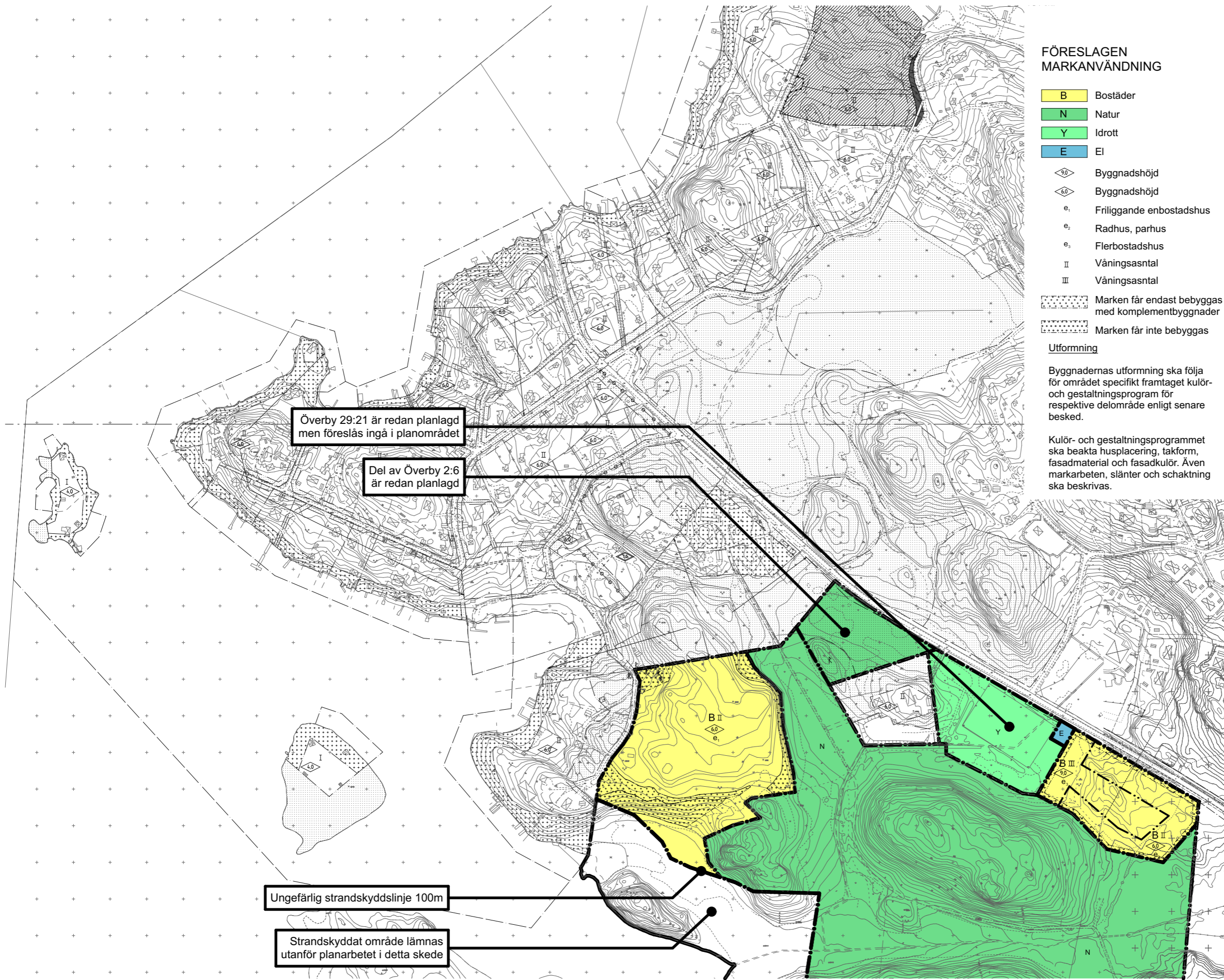
Berörda områden omfattas av detaljplan DP 358 syd, vars genomförandetid löpte ut 2023-03-27.

FÖRESLAGEN MARKANVÄNDNING

- B** Bostäder
 - N** Natur
 - Y** Idrott
 - E** Ei
 - ◇₉₀ Byggnadshöjd
 - ◇₆₀ Byggnadshöjd
 - e₁ Friliggande enbostadshus
 - e₂ Radhus, parhus
 - e₃ Flerbostadshus
 - II Våningsantal
 - III Våningsantal
 - Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader
 - Marken får inte bebyggas
- ### Utformning

Byggnadernas utformning ska följa för området specifikt framtaget kulör- och gestaltningsprogram för respektive delområde enligt senare besked.

Kulör- och gestaltningsprogrammet ska beakta husplacering, takform, fasadmateriell och fasadkulör. Även markarbeten, slänter och schaktning ska beskrivas.

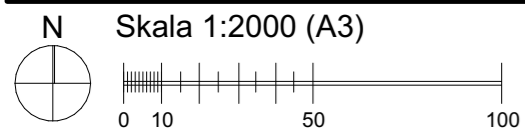


Överby 29:21 är redan planlagd men föreslås ingå i planområdet

Del av Överby 2:6 är redan planlagd

Ungefärlig strandskyddslinje 100m

Strandskyddat område lämnas utanför planarbetet i detta skede



ÖVERBY 2:6

Varsam utveckling och långsiktigt bevarande

- småskalig bostadsutveckling genom flera mindre, väl avgränsade delområden
- begränsat avtryck och minskad påverkan på känsliga naturmiljöer
- varierade bostadsformer – hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter
- bostäder för olika livsskeden – unga, familjer, äldre
- bevarande av betesmarker, ängsmarker, skogsområden samt Trollberget som naturmark
- utveckling av stigar och vandringsleder med fokus på tillgänglighet och trygghet
- förstärkta rekreationsvärden genom allmän brygga, rastplatser, utegym m.m