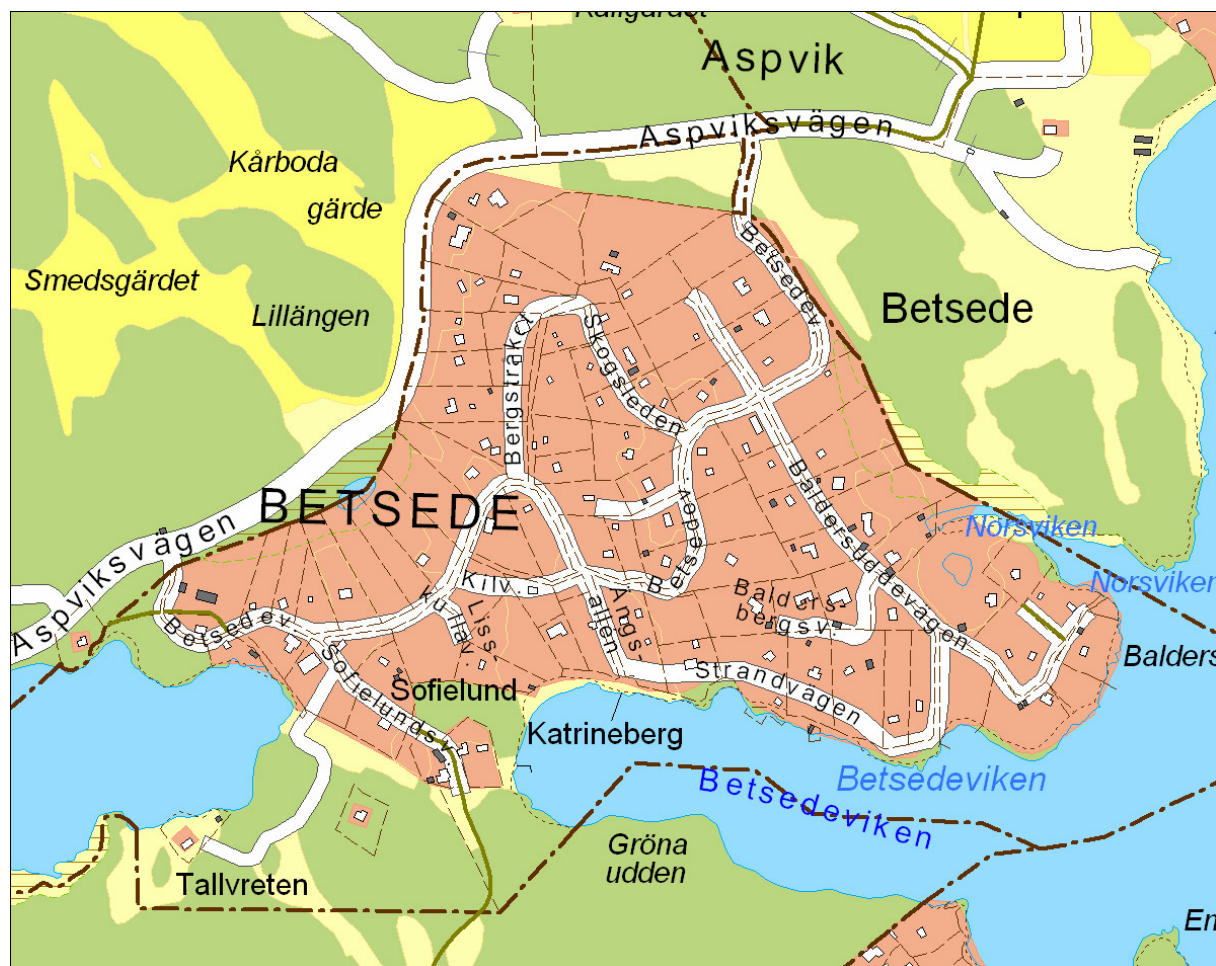




Detaljplan för
Betsede 1:2 m.fl. fastigheter

Samhällsbyggnadskontoret Laga kraft 2008-06-12

Detaljplan för Betsede 1:2 m fl fastigheter

Värmdö kommun, Stockholms län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- ☐ Planbeskrivning, inkl miljöbedömning
- ☐ Genomförandebeskrivning
- ☐ Detaljplanekarta med planbestämmelser

Bilagor:

(bilagorna finns tillgängliga på Samhällsbyggnadskontoret)

- ☐ Fastighetsägarförteckning
- ☐ Markteknik i Bromma AB – dagvatteninventering
- ☐ Länsmuseets kulturmiljöinventering
- ☐ Kommunekologens översiktliga bedömning av naturområden i Betsede
- ☐ Enkätstudie – Från fritidshus till fast boende i Betsede
- ☐ Åtgärdsförslag och kostnadskalkyl för Betsedes vägområde
- ☐ Redovisning Aspvik Gårds djurhållning, inkl. kartbilaga

UPPLYSNING

Arbetet med att ta fram en detaljplan för Betsede 1:2 m fl fastigheter påbörjades redan under hösten 2001, och den 15 september 2004 beslutade kommunfullmäktige i Värmdö att anta *Förslag till detaljplan för Betsede 1:2 m fl fastigheter*.

Detta beslut överklagades till länsstyrelsen som 2004-12-17 avslog samtliga överklaganden. Länsstyrelsens beslut överklagades vidare till regeringen (Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet) som 2006-02-16 upphävde detaljplanen av formella skäl. Övriga invändningar mot detaljplanen prövades inte av regeringen.

Kommunstyrelsens tekniska utskott (KSTU) beslutade 2006-04-24 att nya utställningshandlingar för Betsede 1:2 m fl fastigheter skulle tas fram så att planen kunde ställas ut på nytt. Den nya utställningshandlingen överensstämmer i huvudsak med den tidigare antagna planen. Det är mest formuleringar i planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen som skiljer pga att då rådande förhållandena ändrats. De fastigheter som tidigare föreslogs utgå ur planen (Betsede 1:43, 1:45, 1:47 och 1:49) ingår nu i detaljplanen. Beslut om (ny) utställning fattades av KSTU 2006-10-23.

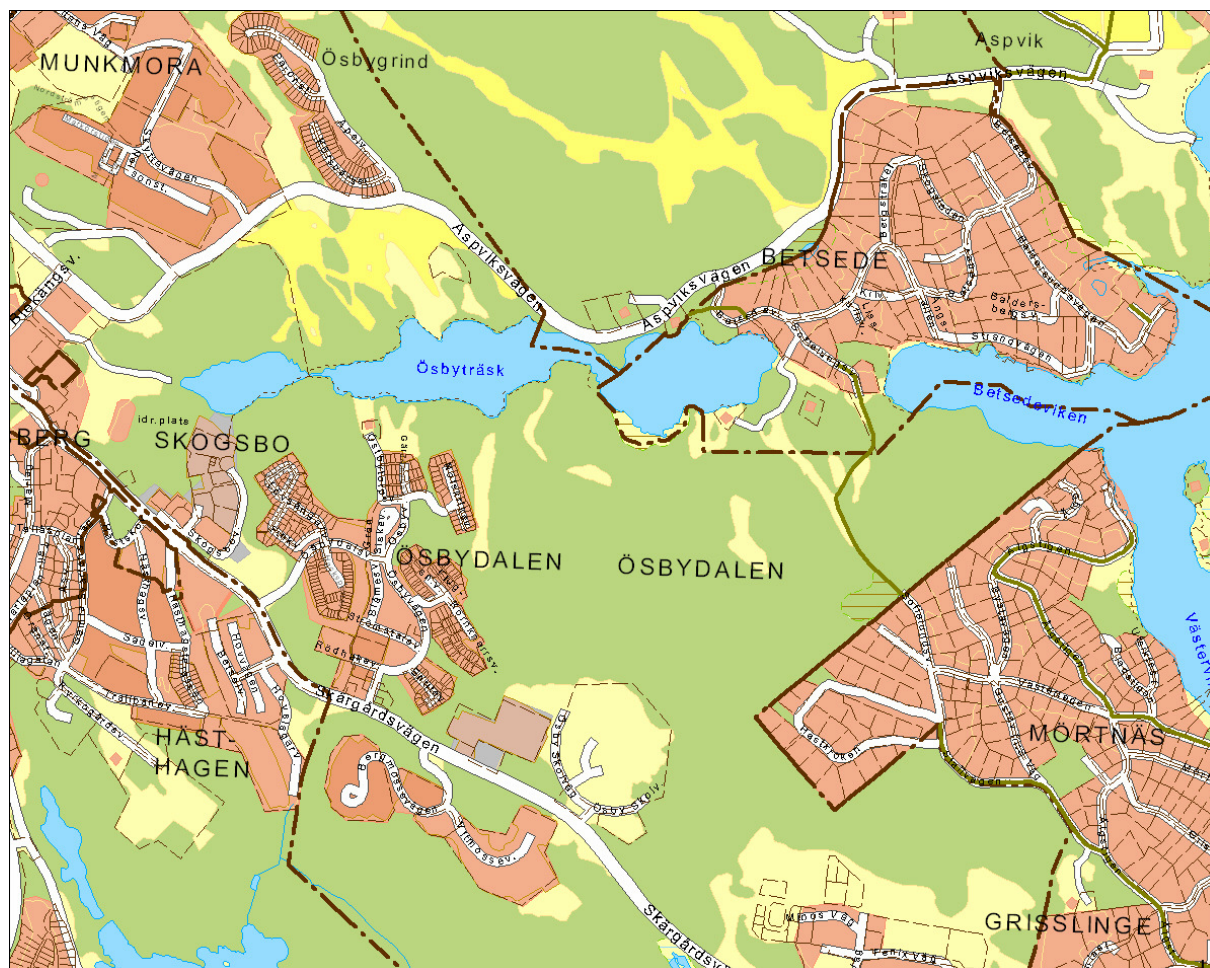
Förslag till detaljplan för Betsede 1:2 mfl fastigheter har varit utställd för allmän granskning under tiden 19 december 2006 till och med 31 januari 2007.

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Betsede växte upp vid 1910-talets början på Betsede gårds forna marker som då tillhörde Aspviks gård. En viktig orsak till villabebyggelsens tillkomst var de goda ångbåtsförbindelserna med Stockholm. I området byggdes till en början både ”grosshandlarvillor” och mindre hus, under mellankrigstiden även sportstugor. Kännetecknande är att många av husen uppfördes på ganska stora tomter. Under senare år har området allt mer kommit att omvandlas från ett till stora delar fritids- och sommarstugeområde till ett område med permanent bostadsbebyggelse.

Betsede saknar idag detaljplan eller andra bestämmelser som reglerar bebyggelseutvecklingen. Utgångspunkten i planarbetet har varit att ta fram riktlinjer för den fortsatta bebyggelseutvecklingen som möjliggör utbyggnad och en viss förtätning utan att för den skull väsentligt ändra områdets karaktär. Kommunalt vatten och avlopp har nyligen byggts ut i området. Planen syftar även till att med enskilt huvudmannaskap ordna vägar och allmän mark så att området fungerar för helårsboende och planförslaget innehåller också skyddsbestämmelser för natur och kulturhistorisk värdefull miljö.



GSD-fastighetskartan M2001/5375

PLANDATA

Lägesbestämning

Betsede är beläget ca 3 km nordost om Gustavsberg. Planområdet begränsas i väster av Ösbyträsk, i söder av Betsedeviken, i öster av Aspviks gårds ägor och i norr av Aspviksvägen.

PLANBESKRIVNING

Areal

Planområdet omfattar ca 51 hektar mark, varav knappt 9 hektar utgör vatten.

Markägförhållanden

Marken ägs till största delen av enskilda fastighetsägare. Sju intill varandra liggande fastigheter ägs av Stockholms stad som tidigare drivit en barnkoloni i området. JM AB äger också mark inom området.

FÖRENLIGT MED 3,4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Detaljplanen bedöms vara förenlig med kap 3,4 och 5 Miljöbalken.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Arbetet med att ta fram en detaljplan för Betsede 1:2 m fl fastigheter påbörjades redan under hösten 2001, och den 15 september 2004 beslutade kommunfullmäktige i Värmdö att anta *Förslag till detaljplan för Betsede 1:2 m fl fastigheter*.

Detta beslut överklagades till länsstyrelsen som 2004-12-17 avslog samtliga överklaganden. Länsstyrelsens beslut överklagades vidare till regeringen (Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet) som 2006-02-16 upphävde detaljplanen av formella skäl. Övriga invändningar mot detaljplanen prövades inte av regeringen.

Kommunstyrelsens tekniska utskott (KSTU) beslutade 2006-04-24 att nya utställningshandlingar för Betsede 1:2 m fl fastigheter skulle tas fram så att planen kunde ställas ut på nytt. Den nya utställningshandlingen överensstämmer i huvudsak med den tidigare antagna planen. Det är mest formuleringar i planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen som skiljer pga att då rådande förhållandena ändrats. De fastigheter som tidigare föreslogs utgå ur planen (Betsede 1:43, 1:45, 1:47 och 1:49) ingår nu detaljplanen. Beslut om (ny) utställning fattades av KSTU 2006-10-23. Detaljplanen har varit utställd för allmän granskning under tiden 19 december 2006 till och med 31 januari 2007.

TIDIGARE KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I förslaget till ny översiktsplan för Värmdö kommun (2002) ingick Betsede som ett prioriterat förändringsområde. Den gemensamma målsättningen för prioriterade förändringsområden är att de inom en tioårsperiod ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp, alternativt till gemensamhetsanläggningar för vatten och avlopp, samt att nya detaljplaner alternativt fördjupade översiktsplaner ska upprättas där detaljplan saknas samtidigt som otidsenliga gällande planer revideras och anpassas till dagens förhållanden. När den nya översiktsplanen antogs i juni 2003 hade Betsede tagits bort som prioriterat förändringsområde eftersom planarbete redan påbörjats och kommunalt vatten och avlopp byggts ut i området.

Program för detaljplanen

Ett programförslag för planområdet upprättades i jan/feb 2002 och var ute på samråd under tiden 2 mars – 24 april 2002. Synpunkter från programsamrådet har sammanställts i en samrådsredogörelse, daterad maj 2002.

Samrådsförslag för detaljplanen

En samrådshandling upprättades under hösten 2002. Denna skickades ut på samråd under tiden 15 januari till den 3 mars 2003. Synpunkter från samrådet finns redovisade i en samrådsredogörelse, daterad november 2003.

Tidigare utställningsförslag för detaljplanen

Kommunstyrelsens tekniska utskott (KSTU) beslöt 2004-02-09 att godkänna samrådsredogörelsen för förslaget och att planen skulle ställas ut. Planen var utställd under tiden 24 februari – 25 mars 2004. Synpunkter från utställningen finns redovisade i ett utställningsutlåtande, daterat maj 2004.

Ny utställning

Förslag till detaljplan för Betsede 1:2 mfl fastigheter har varit utställd för allmän granskning under tiden 19 december till och med 31 januari 2007. När utställningstiden gick ut hade 20 skriftliga yttranden inkommit till planavdelningen. Synpunkter från utställningen finns redovisade i ett utställningsutlåtande, daterat mars 2007.

Miljöbedömning

Planen bedöms inte ge en betydande påverkan på miljön, människan, hälsan eller hushållning med mark och vatten eller andra resurser. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) är därmed inte upprättad enligt plan- och bygglagens formella krav. Konsekvenserna av planens genomförande beskrivs istället under rubriken "Planens konsekvenser".

Enkätundersökning

En enkätundersökning bland fastighetsägare i Betsede utfördes våren 2002 som resulterade i en rapport. Syftet med enkäten var att tillvarata fastighetsägarnas synpunkter och önskemål för den framtida utvecklingen i Betsede. Rapporten och undersökningen gjordes av två studenter, Hanna Forslund och Jutta Pauna, på kulturgeografiska institutionen vid Stockholms universitet i samarbete med Värmdö kommun. 58 procent av fastighetsägarna besvarade enkäten. De synpunkter som framkom har legat till grund för det fortsatta planarbetet. Bland dessa kan nämnas – önskemål om en restriktiv förändring för att bibehålla områdets karaktär, en minsta tomtstorlek på minst 2 000 kvm och höga krav på fastighetens lämplighet för styckning, enbart friliggande enbostadshus och att man måste slå vakt om grönområden såväl inom som utanför Betsede.

Inventeringar mm

I samband med detaljplanearbetet har en kulturmiljöinventering utförts av Länsmuseum. En dagvatteninventering har gjorts av Markteknik i Bromma AB och kommunekologen har gjort en översiktlig bedömning av naturområdena i Betsede. Kommunens gatuchef har upprättat ett åtgärdsförslag och en kostnadskalkyl för Betsedes vägområde. Aspviks Gård har också lämnat en redogörelse för sin näringsverksamhet med djurhållning. Dessa utredningar och inventeringar finns som bilagor till planen.

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd inom ett land- och vattenområde intill 100 meter från strandlinjen vid normalt vattenstånd.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

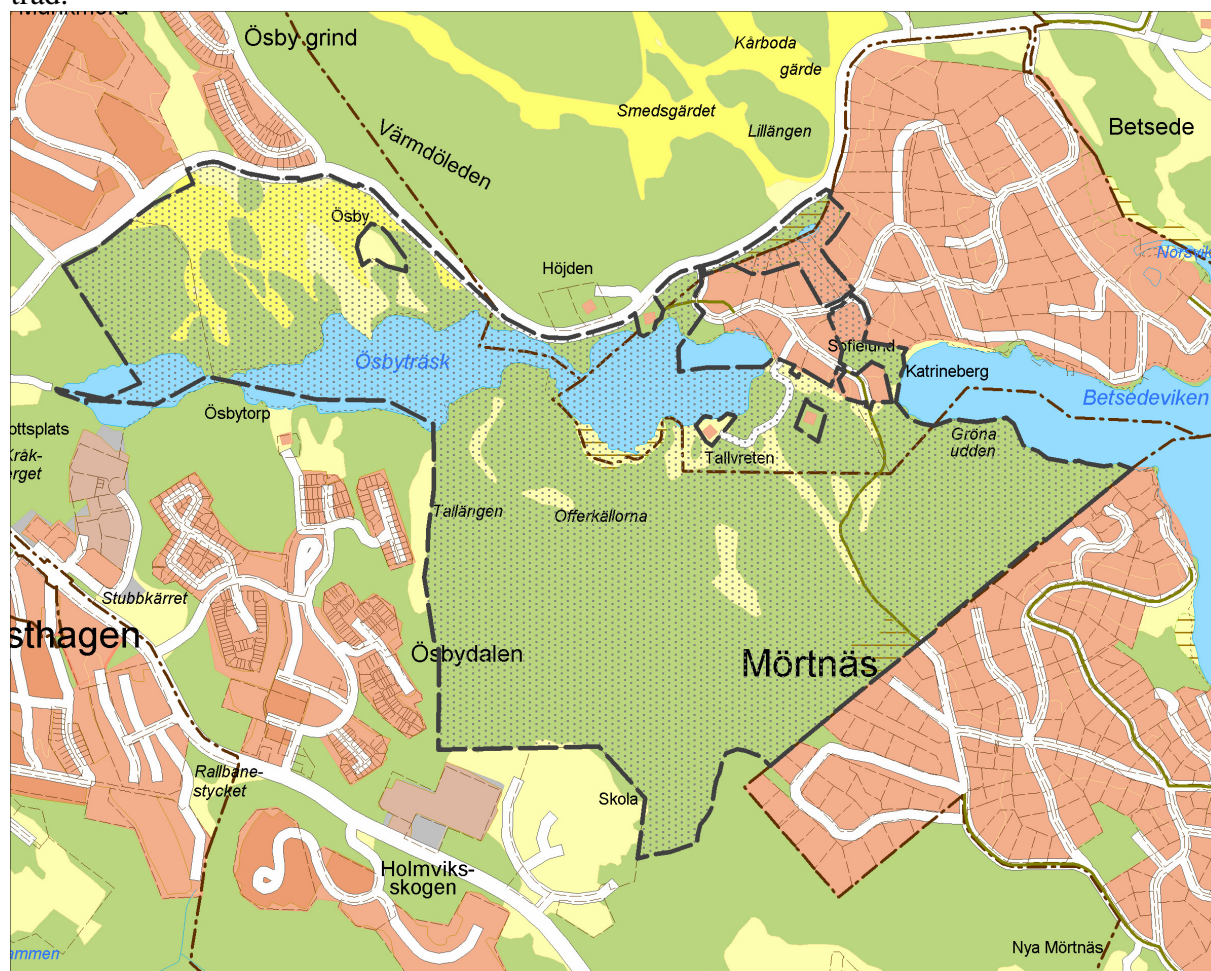
Natur- och kulturmiljö

Landskapsbild

Området består av kuperad löv- och barrskog, ängs- och åkermark. När området styckades 1907 la man vid utläggningen av tomterna stor vikt vid att varje tomt skulle ha en del odlad jord lämplig för trädgård och den övriga tomten ordnad så att huset kunde förläggas på en högre belägen ek-, björk- eller barrskogsdunge. De utlagda tomterna varierade mellan 2 000 och 5 000 kvm. Idag är fastighetsstrukturen något förändrad.

Mark och vegetation

Betsedeområdet innehåller flera våtmarker som dels har stor betydelse för djur- och växtlivet och dels som recipienter för dagvatten. Områdets mark och vegetation har översiktligt inventerats av kommunekologen som dokumenterat, våtmarker, naturområden och värdefulla träd.



Område för föreslaget naturreservat runt Ösby Träsk

Den regionala grönstrukturen löper genom områdets västra del (Betsede 1:2 m fl). Marken ingår numera som en del av det kommunala naturreservat som bildats runt Ösby träsk. Genom reservatsbildningen får marken motsvarande skydd från exploatering som om denna legat som naturmark i planen. En berörd markägare har överklagat beslutet om reservatsbildning. Ärendet prövas för närvarande.

Geotekniska förhållanden

Någon särskild geoteknisk undersökning har inte gjorts i området. Eventuellt behov av geoteknisk undersökning på enskilda tomter avgörs i samband med bygglovsprövningen.

Risk för skred/höga vattenstånd

Nivåskillnaden mellan de lägst belägna delarna av Betsede och Norsviken är mycket liten. Vid kraftig nederbörd och höga vattenstånd i havet finns därför risk att vattnet inte rinner undan i vissa områden. Området norr om Aspviksvägen (Kårboda 1:3) avvattnas via trummor under Aspviksvägen till planområdet. Ett dike söder om vägen leder vattnet vidare österut där det övergår i en bäck som har sitt utlopp i Norsviken.

Då nivåskillnaden mellan Norsviken och området strax söder om Aspviksvägen är liten finns en klar översvämningsrisk. Marken där har med hänsyn till detta inte bedömts lämplig att bebygga eller fylla ut för att möjliggöra bostadsbebyggelse.

Det är enskilda fastighetsägares skyldighet att se till att dagvattenavrinning från den egna fastigheten inte medför olägenhet för intilliggande fastighetsägare (i området). Diken på den egna fastigheten behöver regelbundet rensas från grenar och annat som hindrar vattengenomströmningen. Att bredda eller gräva ut diken kräver tillstånd enligt miljöbalken (MB).

Någon skredrisk är inte känd i området.

Radon

Enligt kommunens översiktliga undersökning från 1992 finns det inte risk för markradon i området. Mer detaljerade undersökningar kan behöva göras i samband med ny- eller tillbyggnad av bostadshus.

Kulturmiljö

Området är inte klassat som kulturhistoriskt värdefullt i kommunens kulturmiljöprogram år 1987. Enskilda objekt av kulturhistoriskt intresse har pekats ut vid en inventering år 1969. Det rör sig om byggnader som kan berätta om Betsedes historia från tiden före villaområdets tillkomst. Det gäller Katrineberg (Betsede 1:124 och 1:125), Sofielund (Betsede 1: 126) och torpet Tallvreten (Betsede 1:129) samt även Trädgårdsmästarbostaden (Betsede 1:128).

När programmet för detaljplan var ute på samråd under våren 2002 pekade flera remissinstanser på behovet av en kulturmiljöinventering. Värmdö kommun har därför låtit Läns museet göra en kulturmiljöinventering. I denna pekas flera för kulturmiljön särskilt värdefulla byggnader ut. Inventeringen visar även på kulturhistoriskt värdefulla väg- och tomtmiljöer. Med anledning av detta har några byggnader i planförslaget fått ett förstärkt skydd (q-bestämmelse) i avsikt att skydda dessa från förvanskning.

Fornlämningar

I områdets södra del mellan torpet Tallvreten (Betsede 1:129) och Betsedeviken finns en fornlämning i form av en förhistorisk grav. Intill planområdets nordvästra del vid Aspviksvägen finns också en halvmilstolpe från 1770-talet.

Befintlig bebyggelse och närmiljö

Befintlig bebyggelse och lanskapsbild

Inom planområdet finns drygt 100 fastigheter. Andelen permanentboende i området ligger runt 50 procent. Den genomsnittliga tomtstorleken är 3 500 kvm men tomterna inom planområdet varierar från knappt 1 500 kvm till drygt 22 000 kvm. En blandad och ganska gles bebyggelse på stora naturtomter ofta kombinerad med trädgårdsmark är karaktäristisk för området liksom husens varsamma placering i terrängen. Bebyggelsen är sedd från Betsedeviken nästan helt dold av växtligheten. Det är därför viktigt att nytillkommande bebyggelse inte tillåts dominera vyn.

Byggnaderna - från tiden före områdets avstyckning - som ligger i Betsedevikens inre del fram till Ösby träsk ligger i och gränsar till ett vackert landskap som sommartid betas av hästar. Området är av stort kultur- och lokalhistoriskt värde för området som helhet.

Bebyggelsen i övrigt består av sommarbostäder från tiden för villaområdets planering, sommarvillor, egnahemsvillor och mindre sommar- och sportstugor från 1900-talets början. Baldersudde är exempel på ett sammanhängande område med större villor från sekelskiftet. Sportstugorna i området är typiska till sin utformning och ofta väl bevarade. De är vanligen belägna på mer utpräglade naturtomter och ofta placerade så långt in på tomten att de inte är synliga från vägen. Husen kring Skogsleden är exempel på denna typ av bebyggelse. En f.d. barnkolonibyggnad hör till en av de bäst bevarade sommarvillorna från sekelskiftet. En långsam utbyggnadstakt har bidragit till ett varierat bebyggelsemönster.

Under senare tid har Betsedes mångfald av äldre sommarvillor fått sällskap av moderna ny- och tillbyggnader. Många av de äldre byggnaderna har dessutom genomgått renoveringar och ombyggnation för åretruntstandard. De sommar- och egnahemsvillorna som anpassats för permanentboende har dock vanligen kvar sin ursprungliga karaktär. Många hus i Betsede är panelklädda i rött och gult men även brunt och grönt förekommer. Av takformerna dominerar sadeltak. Det vanligaste takmaterialet är tvåkupigt lertegel men fler av de mindre sommar- och sportstugorna utmärks av deras papptak. I området finns flertalet äldre bodar som på ett positivt sätt bidrar till helhetsmiljön.

Offentlig service

Betsede ligger cirka tre kilometer från Gustavsberg som har det mesta av kommersiell och offentlig service. Där finns affärer, snabbmatställen, bageri, bibliotek, fritidsgård, vårdcentral, apotek och folktandvård. I Gustavsberg finns också närmaste återvinningsstation. Från Gustavsberg är det heller inte långt till handelsområdena Charlottendal (Värmdö Marknad) och Mölnvik (Värmdö Köpcenter) samt butiker i Gustavsbergs Hamn. Närmaste förskola ligger i Ösby Grind och närmaste kommunala förskola ligger i norra Gustavsberg. Betsede hör till Ekedalskolans upptagningsområde (årskurs 1-5). Årskurs 6-9 hör till Kvarnbergsskolan. Närmaste vårdboende/servicelägenheter är Gustavsgården i Gustavsberg.

Rekreation

Längs med Betsedeviken, i planområdets södra del, löper en samfälld strandpromenad förbi badplatser, mindre båthus och bryggor. Ösbyträsk används som badsjö och runt träsket löper den nyligen färdigställda promenadslingan "Ösby runt" med kultur- och naturinformation.

Värmdöleden, en 25 km lång vandringsled mellan Strömmen och Saltarö, följer den gamla landsvägen mellan Betsede och Mörtlös.

I Gustavsberg finns Ekvallen med idrottshall, tennisbanor och ishall. Där håller också en simhall på att uppföras.

Tillgänglighet

Området är starkt kuperat och en fullgod handikapptillgänglighet kommer inte att kunna uppnås om den starkt kuperade terrängen som ger området dess karaktär ska kunna bevaras.

Gator och trafik

Biltrafik

De flesta vägarna inom planområdet är anlagda vid exploateringstiden kring år 1907. Vägarna är anpassade till terrängen och slingrar sig följsamt genom området. De är smala och belagda med grus. Belysning saknas. Betsedevägen följer den gamla vägens sträckning till Aspvik över Betsedes gamla marker. En del av Betsedevägen och Sofielundsvägen följer den gamla landsvägens sträckning över Betsedevikens inre del. Den leder vidare upp i landskapet vid Katrineberg över till Mörtlös.

Inom området finns såväl samfällighetens vägar som några gemensamhetsanläggningar och servitutsvägar.

Kollektivtrafik

Båtförbindelsen mellan Betsede och Stockholm hör idag till historien. Den kollektiva trafiken sköts istället med SL:s busslinje 426. Buss 426 trafikerar sträckan Aspviks brygga – Slussen med cirka tio turer vardagar och fyra turer lördag, sön- och helgdagar.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Kommunalt vatten och avlopp är utbyggt i området.

Dagvatten

Dagvatten ska enligt Värmdö kommuns dagvattenpolicy i första hand omhändertas lokalt. Om en tomt till stora delar består av berg kan det vara svårt att omhänderta dagvattnet lokalt.

Dagvatten bör ändå samlas lokalt och i den mån det är möjligt infiltreras på tomten. Någon rening anses inte nödvändig. Vatten som inte kan infiltreras på tomten bör ledas till ett öppet dike.

El, tele och värme

Vattenfall Sveanät svarar för områdets elförsörjning och Telia Sonera är huvudman för telenätet. Varje fastighet ansvarar för sin egen värmeförsörjning.

Avfall

Hämtning av hushållssopor sker vid respektive fastighet. Närmaste återvinningsstation finns i Gustavsberg. Miljöfarligt avfall kan lämnas på bensinstationen i Gustavsberg.

PLANFÖRSLAGET

Tillkommande bebyggelse och kulturmiljö

På de flesta tomter tillåts byggande i en och i två våningar. Suterrängvåning får inredas där befintliga terrängförhållanden så medger. Byggnadsarean (BYA), den yta byggnaden upptar på marken, varierar för en- och tvåvåningshus och är beroende av tomtstorleken. Möjlighet finns därmed att välja mellan olika hustyper.

Tomter med en areal mindre än 3 000 kvm:

För byggnader i ett plan föreslås en byggrätt för huvudbyggnad på högst 160 kvm BYA. För huvudbyggnader i två plan föreslås en byggrätt på högst 120 kvm BYA. Takvinkeln för tvåvåningsbyggnader sätts till max 27 grader då vind inte får inredas.

Byggnadshöjden (H), beräknad från markens medelnivå (MMN) invid byggnaden, får inte överstiga 6,5 meter för huvudbyggnad. Där befintlig terräng så medger får souterrängvåning utföras och vind får inredas i envåningshus.

Garage- och uthusbyggnader får omfatta totalt 50 kvm BYA, och begränsas i antal till två stycken. Komplementbyggnader får endast uppföras i en våning och taklutningen är begränsad till 27 grader. Byggnadshöjden (H) för komplementbyggnader får ej överstiga 3,5 meter.

Tomter med en areal av 3 000 kvm eller större:

För byggnader i ett plan föreslås en byggrätt för huvudbyggnad på högst 200 kvm BYA. För huvudbyggnader i två plan föreslås en byggrätt på högst 150 kvm BYA. Takvinkeln för tvåvåningsbyggnader sätts till max 27 grader då vind inte får inredas.

Byggnadshöjden (H), beräknad från markens medelnivå (MMN) invid byggnaden, får inte överstiga 6,5 meter för huvudbyggnad. Där befintlig terräng så medger får souterrängvåning utföras och vind får inredas i envåningshus.

Garage- och uthusbyggnader får omfatta totalt 60 kvm BYA, och begränsas i antal till två stycken. Komplementbyggnader får endast uppföras i en våning och taklutningen är begränsad till 27 grader. Byggnadshöjden (H) för komplementbyggnader får ej överstiga 3,5 meter.

I huvudbyggnader tillåts generellt generationsboende om max 40 kvm. Avståndet från huvudbyggnad till tomtgräns ska inom planområdet vara minst 4,5 meter.

Komplementbyggnad ska placeras 4,5 meter från tomtgräns. Komplementbyggnader kan dock med grannes medgivande som mindre avvikelse få placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter.

All bebyggelse ska som regel placeras minst 6 meter in på tomt från lokalväg.

Komplementbyggnader (garage, uthus mm) får inom område med korsprickning prövas närmare gata än 6 meter om det finns särskilda skäl.

Det är av vikt att nya byggnader anpassas till terrängen och platsens förutsättningar för att på sätt undvika behov av schaktning och fyllning.

Flera byggnader har i Läns museets inventering bedömts vara av särskild vikt för kulturmiljön. För dessa föreslås ett förstärkt skydd. Det innebär att dessa byggnader förses med en q-beteckning. För om- och tillbyggnad inom sådana fastigheter gäller att byggnaden inte får

förvanskas och att underhåll ska ske med befintliga material och kulörer. Allmänt ska varsamhet iakttas för den befintliga bebyggelsen och eventuell nytillkommande bebyggelse utformas med hänsyn till omgivningen.

Mark, vegetation och friytor

Områdets västra del utgör en del av den regionala grönsstrukturen. Marken ingår som en del av det kommunala naturreservat som bildats runt Ösby Träsk (se karta sidan 5). En berörd markägare har överklagat beslutet om reservatsbildning och ärendet prövas för närvarande. Ansvar och skötsel för naturreservat vilar på kommunen.

Skötselansvaret för allmän plats inom planområdet ligger på samfällighetsföreningen.

Befintlig mark och vegetation inom tomtmark som bedömts värdefull bör bevaras. Inget generellt förbud mot sprängning eller trädfällning anges i detaljplanen utom för vissa kvarter. Planen möjliggör dock byggande i souterräng vilket underlättar för byggande utan sprängning. De stora tomterna med sin grönska är en viktig del av områdets karaktär. För att behålla karaktären är tomtstorleken av stor vikt. Med hänsyn till både kulturmiljö, vägnätets kapacitet och landskapsbild har en minsta tomtstorlek vid styckning satts till 2 000 kvm. Möjligheten till styckning har också bedömts för olika delar av Betsede genom att ange ett högsta antal fastigheter för varje kvarter. Detta dels för att undvika olämpliga styckningar (på grund av till exempel topografi, översvänningsrisk, angöringsmöjlighet eller befintliga markförhållanden) och dels för att förhindra att intilliggande fastigheter slås samman enkom för att sedan kunna styckas i flera.

Vägar och trafik

En viktig del i områdets karaktär är de smala och slingrande vägarna. För att klara även en måttlig tillkommande bebyggelse krävs en översyn av vägarna för att uppnå trafiksäkerhet och framkomlighet. Dessutom måste vissa vändplatser anordnas. De åtgärder som bedömts nödvändiga redovisas som bilaga till planbeskrivningen. Mark kan vid genomförandet av åtgärderna komma att behöva lösas in av enskilda fastighetsägare.

Då några fastigheter, 1:87 och 1:88, idag saknar egen tillfartsväg föreslår planen att dessa nås via servitutsväg över intilliggande fastighet/-er. Om inte en frivillig överenskommelse kan träffas mellan berörda fastighetsägare kan kommunen med lantmäteriets hjälp upprätta fastighetsplan för att lösa tillfartsvägarna till fastigheterna. Fastigheten 1:18 behöver också vägservitut över 1:17 för sin tillfart.

Huvudmannaskapet för vägarna vilar på Betsede samfällighetsförening.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala ledningar för vatten och avlopp har under början av 2003 färdigställts och kopplats på i området. Utbyggnaden har på grund av områdets topografi och för att undvika sprängningar utförts med ett lågtryckssystem, s.k. LTA.

Dagvatten

Dagvatten tas omhand lokalt genom fördröjning och infiltration på den egna fastigheten (LOD).

Vattenområde och strandskydd

Vattenområde

Vattenområde ingår i planområdet och delar av vattenområdet får överbyggas med bad- och båtbygggar för områdets egna behov. Brygggar inom WB-område kräver bygglov. För byggande i vatten kan även tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap i miljöbalken (MB) behövas. Någon båtuppläggning eller vinterförvaring i strandområdet är inte planerad.

Strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark och inom WB-område. Det är viktigt att bebyggelsen hålls tillbaka från strandlinjen – så att den inte blir dominerande från vattnet. I övrigt föreslås strandskyddet ligga kvar oförändrat. För strandfastigheter får brygga för enskilt bruk utföras. Åtgärden kräver strandskyddsdispens och kan förutom dispens även behöva tillstånd enligt 11 kap MB.

Den västra delen av området ligger inom den regionala grönstrukturen. Området är betecknat som ett kilområde. Det betyder att området är av strategisk betydelse som en länk mellan kärnområden kring Velemsund i Nacka och Farstalandet. Kring Ösby träsk och Gustavsberg är kilen svag vilket betyder att det är mycket viktigt att inte utföra exploateringar som ytterligare försvagar länken. Naturområdena norr och söder om Betsede är stora nog att hysa en viltstam och det kan därför antas att det glest bebyggda området genom Betsede är ett viktigt stråk för både större och mindre vilt. Stora delar av grönkilen ligger idag inom strandskyddat område. Naturmarken inom det regionala grönstråket föreslås inför antagandet att tas bort ur planområdet. Marken föreslås istället ingå som en del i det naturreservat som planeras runt Ösby Träsk. Naturmarken får genom reservatsbildningen motsvarande skydd från exploatering som om denna legat som naturmark i planen med fortsatt strandskydd. Genom den befintliga strandpromenaden är stora delar av övriga strandpartier redan idag allmänt tillgängliga på ett sätt som är ganska unikt för Värmdö. Intilliggande områden i Mörttä och Ösby Träsk erbjuder också möjligheter för allmänheten att nå strandområden utöver redan idag ianspråktaga tomter för privat bruk. Kommunen anser därför som helhet att planen även efter genomförandet garanterar allmänhetens tillgänglighet till strandområdena. Kommunen anser även att planens genomförande inte förändrar viktiga livsmiljöer för växter och djur negativt.

PLANENS KONSEKVENSER

Planförslaget innebär att området anpassas för och möjliggör boende året om. Karaktären av fritidshusområde kommer därmed på sikt att försvinna.

Delar av den kulturhistoriskt intressanta miljön och naturen får genom detaljplanen ett stärkt skydd (q-märkning).

Trafiken i området bedöms inte orsaka oacceptabla störningar när det gäller trafikbuller och luftföroreningar. Däremot föreslås åtgärder för att tillgodose framkomlighet och trafiksäkerhet i och med den väntade förtätningen.

Vid planering ska kommuner och myndigheter säkerställa vissa kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kapitel. Miljökvalitetsnormer finns för kvävedioxid, svaveldioxid, partiklar

(P10) och bly. Enligt plan och bygglagen får en plan inte medföra att en miljökvalitetsnorm överskrids.

Från och med år 2006 får dygnsmedelvärde, när det gäller mängden kvävedioxid i luften, inte överstiga $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Enligt uppgifter från Stockholms Luft- och bulleranalys (SBL-analys) beräknades kväveoxidhalten för Betsede år 1999 till mindre än $24 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Enligt prognosen för 2006 beräknas nivån bli $12\text{-}24 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

I Stockholms län klaras miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly med ganska stor marginal. De partiklar som omfattas av normen kommer främst från vägtrafik. Planen förväntas inte öka trafikrörelserna markant varför inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas på grund av detaljplanen.

En ökad energiförbrukning följer troligen med områdets utbyggnad.

Öster om planområdet ligger Aspviks gård med omgivande marker. På gården bedrivs idag näringsverksamhet i form av hästhållning. Verksamheten utgörs av inackordering av hästar under hela eller delar av året. Antalet hästar som vistas på Aspviks gårds marker varierar således över året. Inom området finns ingen stallbyggnad, däremot finns ett antal ligghallar. Som mest uppgår antalet hästar för närvarande till drygt 20 stycken. Området är indelat i flera beteshagar vilket möjliggör s.k. rotationsbete - d.v.s. det är alltid någon eller några hagar som vilar under en viss period för att återhämta sig. Det bör dock påpekas att det inom Aspviks gård inte finns några marker som idag är outnyttjade med avseende på hästhållning. För att ge en bild av hur hästverksamheten bedrivs rent geografiskt bifogas en karta, se sep. bilaga.

Generellt bör ett skyddsavstånd mellan hästhållning och bebyggelse vara 200 meter. Då Aspviks gårds marker och den befintliga bebyggelsen i Betsede ligger i anslutning till varandra går det inte att hålla ett avstånd på 200 meter i de situationer när hästhagarna närmast planområdet används för bete.

Betsede är ett område som behöver planläggas och anpassas för permanentboende. Kommunala vatten- och avloppsledningar har byggts ut i området. Samtidigt har kommunen ett stort intresse i att kulturlandskapet som karakteriserar Betsedes omgivning behöver hållas öppet. Kommunens uppfattning är att bebyggelsen och hästverksamheten måste kunna samexistera. Kommunen anser att följande faktorer medför att ett kortare avstånd kan accepteras i det här fallet:

Hästverksamheten är utspridd över området (Aspvik 1:84). Det finns inget stall, vilket betyder att hästarna inte är koncentrerade till en plats utan fördelade i de olika hagarna. I vissa hagar finns ligghallar, se bilaga med karta. Genom den östra delen av Aspviks gårds marker går en höjdrygg. Så som verksamheten bedrivs idag går majoriteten av hästarna på östra sidan av höjden vilket medför att topografin utgör en barriär i landskapet som kan förhindra eventuella luftströmmar med lukt och allergen att komma in över Betsede. Rent allmänt medför den förhärskande vindriktningen, d.v.s. sydvästlig vind, att eventuella luftburna allergener och lukt snarare blåser bortåt än in över Betsede.

PLANBESKRIVNING

För att inte detaljplanen ska komma i konflikt med hästverksamheten har följande åtgärder vidtagits:

- Betsede 1:90, 1:91 och 1:92 har lyfts ut ur planen
- Möjligheten att bebygga delar fastigheterna Betsede 1:34, 1:35, 1:41 och 1:42 har begränsats med hänsyn till såväl djurhållning som våtmark och översvämningsrisk
- Delar av byggrätterna på Betsede 1:54 har lyfts ut ur planområdet, vilket medför att närmast föreslagna nya byggrätt på den fastigheten ligger ca 100m från den närmaste ligghallen för hästar
- Inga styckningar tillåts på fastigheterna Betsede 1:45, 1:47 och 1:49.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Betsede Samfällighet kommer enligt detaljplaneförslaget även fortsättningsvis att vara huvudman för vägarna inom området samt för allmän plats. I planförslaget har förslag till mötesplatser, utjämning av mark och vändplatser redovisats för att klara rimliga krav på framkomlighet och trafiksäkerhet. Vid anläggningsbeslutet efter planens antagande kommer en tidplan för dessa åtgärder att upprättas. I bilagan med förslag till åtgärder för vägarna inom planområdet redovisas en kostnads kalkyl för dessa åtgärder. Om vägarna behöver breddas kan detta kräva inlösen av privat tomtmark.

Inom vissa delar kan gemensamhetsanläggningar eller servitut behövas för t.ex. vägar.

Kommunen är huvudman för vatten- och avloppsförsörjningen.

Genomförandetiden föreslås till 15 år.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Ewa Andrén Holst	Planarkitekt
Ingemar Eriksson	Tidigare planchef

Samhällsbyggnadskontoret, Värmdö kommun.

Lena Hall
Planchef

Ewa Andrén Holst
Planarkitekt

Detaljplan för Betsede 1:2 m fl fastigheter

Värmdö Kommun, Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

DETALJPLANEN

Betsede saknar idag detaljplan eller andra bestämmelser som reglerar bebyggelseutvecklingen. Syftet med detaljplanen är att ange riktlinjer för hur och i vilken form den fortsatta utbyggnaden ska få ske. Vidare är syftet att med enskilt huvudmannaskap ordna vägar och allmän mark så att området fungerar för helårsboende. Kommunalt vatten och avlopp har nyligen dragits fram i Betsede.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan för planprocessen

2001 sept	Beslut i kommunstyrelsens planutskott (KSPU) att påbörja detaljpaneläggning för Betsede 1:2 m fl fastigheter
2004 sept	Beslut i kommunfullmäktige att anta detaljplanen. Beslutet överklagas till länsstyrelsen och sedan vidare till regeringen
2006 feb	Regering upphäver detaljplanen av formella skäl
2006 apr	Kommunstyrelsens tekniska utskott (KSTU) beslutar att nya utställningshandlingar för Betsede 1:2 m fl ska tas fram
2006 okt	Beslut i KSTU att ställa ut planen på nytt
2006 dec-2007 jan	Utställning
2007 maj	Antagande i kommunfullmäktige
2007 jun, tidigast	Detaljplanen vinner laga kraft

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan anläggningsförrättning genomföras och bygglov sökas och beviljas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för

eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men ändras eller upphävs planen utgår ingen ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmän plats

Allmän plats kan omfatta anläggningar såsom gator, gång- och cykelvägar, naturmark, parker mm.

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av de olika anläggningarna. Plan- och bygglagen föreskriver att kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat. Alternativet till kommunalt huvudmannaskap är enskilt. Enskilt huvudmannaskap innebär vanligen att ansvaret för gator och andra allmänna platser åligger särskilt inrättad gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening, ofta en vägförening.

Allmän plats i Värmdö kommun omfattar framförallt gator. Historiskt har huvudmannaskapet för gator och andra allmänna platser inom Värmdö kommun varit enskilt. Inom centralorten Gustavsberg har fabriken byggt upp och haft ansvaret för infrastrukturen. Huvudmannaskapet har senare övergått till Gustavsbergs vägförening. I de nyare delarna av Gustavsberg har huvudmannaskapet vanligen ålagts vägföreningar som inrättats för respektive bostadsområde. Det finns områden i Gustavsberg som bebyggdes på framförallt 60- och 70-talen där kommunen är huvudman. Övriga delar av Värmdö kommun har bebyggts gradvis med framförallt fritidshusbebyggelse, som numera ofta omvandlas till åretruntbostäder. Områdena ligger isolerade från varandra. För vägarnas anläggande och drift har enskilda vägföreningar bildats i de olika områdena. Kommunen är huvudman enbart för ett fåtal huvudvägar och parker i framförallt Gustavsbergs centrum. Vägverket är huvudman för de statliga vägarna.

Det finns en tradition i Värmdö kommun med enskild väghållning och att enskilt huvudmannaskap föreslås när nya detaljplaner arbetas fram och gamla detaljplaner ändras. En av orsakerna till valet av enskilt huvudmannaskap är att det fördelar väghållningsansvaret mellan alla fastigheter som har nytta av gatorna, inte bara bland dem vars ägare är skrivna i kommunen och som en följd av detta betalar kommunalskatt. Detta uppfattas som en mycket viktig rättvisefråga i Värmdö kommun.

För närvarande håller en policy för huvudmannaskapet för allmän plats inom kommunen på att tas fram. Inriktningen för arbetet med denna policy är att huvudmannaskapet inom de olika bostadsområdena även fortsättningsvis ska vara enskilt.

Aktuell detaljplan förutsätter enskilt huvudmannaskap. Betsede samfällighetsförening ansvarar redan idag genom gemensamhetsanläggningen Betsede GA:1 för vägar, stigar, bryggor och badstränder. Samfällighetsföreningen föreslås även fortsättningsvis vara huvudman.

Inom aktuellt planområde krävs en översyn av gatorna för att uppnå trafiksäkerhet och framkomlighet. Bland annat måste vändplatser anordnas och gator breddas på vissa ställen.

De åtgärder som behövs redovisas i en bilaga till planbeskrivningen. Naturmarken som består av ängsmark och stränder bedöms inte kräva några upprustningsåtgärder för närvarande. Vilka åtgärder som i slutändan faktiskt utförs beslutas i en anläggningsförrättning, se vidare under avsnittet fastighetsrättsliga frågor.

Ledningar

Detaljplaneområdet ligger inom kommunens VA-verksamhetsområde vilket innebär att kommunen är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsledningarna. VA-nätet är utbyggt i området. I samband med avstyckningen av nya fastigheter ansluts dessa till befintligt VA-nät genom privata servisledningar.

Om allmänna VA-ledningar på kvartersmark behöver flyttas för att möjliggöra ny bebyggelse ska respektive fastighetsägare bekosta flyttning av ledningarna.

Huvudman för elnätet är Vattenfall Eldistribution AB. Huvudman för telenätet är Telia Sonera.

Enskilda ledningar på kvartersmark anläggs och bekostas av respektive fastighetsägare.

Bebyggelse på kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande eller upprustning av samtliga anläggningar och bebyggelse på kvartersmark. Framtida fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll av samtliga anläggningar på kvartersmark som inte är allmänna.

Några fastigheter kommer att ha gemensam infart på kvartersmark. För dessa inrättas på respektive fastighetsägars initiativ särskilda gemensamhetsanläggningar. I vissa fall behöver utfart från angränsande fastighet tillåtas, rätt till detta upplåts genom servitut.

Respektive fastighetsägare har att ta hänsyn till de skyddsbestämmelser (q) som planen föreskriver för att säkerställa de kulturhistoriska värdena.

Avtal

Avtal förutsätts träffas via kommunens försorg med Stockholms stad såsom ägare till den mark som i planen läggs ut som naturmark. Avtalet ska reglera överlåtelse av naturmarken till gemensamhetsanläggningen/Betsede samfällighetsförening.

Avtalet bör träffas i samband med bildandet av naturreservatet.

Organisation

Mark- exploaterings- och avtalsfrågor handläggs på kommunledningskontoret. Va-nätet handläggs av VA-avdelningen på Tekniska Förvaltningen. Elnätet handläggs av Vattenfall Eldistribution AB och telenätet av Telia Sonera.

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar m.m. ställs till Lantmäterimyndigheten Stockholms län.

Nybyggnadskarta beställs hos Lantmäterimyndigheten.

Ansökan om bygglov och bygganmälan görs hos Miljö- och Byggförvaltningen.

Eventuellt tillstånd enligt miljöbalken söks av fastighetsägare hos länsstyrelsen i Stockholms län.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Övervägande delen av fastigheterna inom planområdet ägs av enskilda. Fastigheten Betsede 1:13 som är utlagd som allmän plats, natur, ägs av Stockholms stad.

Utrymme för vägar, stigar, bryggor och badstränder inom området är upplåtna till förmån för gemensamhetsanläggningen Betsede GA:1 och förvaltas av Betsede samfällighetsförening.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, ledningsrätt

Respektive fastighetsägare får ansöka om fastighetsbildning för att tillskapa fler fastigheter i enlighet med plankartans bestämmelser.

Det badhus som ligger på samfälld mark (Betsede S:1) söder om Betsede 1:18 läggs i planen ut som kvartersmark. Enligt uppgift till kommunen ägs badhuset av ägaren till Betsede 1:18 och därför föreslås badhuset med tillhörande markområde fastighetsregleras till Betsede 1:18. Överenskommelse om fastighetsreglering bör träffas mellan ägaren till Betsede 1:18 och Betsede samfällighetsförening/Betsede S:1.

Servitut behöver upplåtas för rätt till tillfart för fastigheterna Betsede 1:87 och Betsede 1:88 och för Betsede 1:18 över Betsede 1:17. Inom planområdet kommer det att finnas behov av gemensamma anläggningar för vissa av fastigheterna, t ex infarter eller servisledningar. Berörda fastighetsägare ansöker om anläggningsförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen eller bildande av servitut enligt fastighetsbildningslagen.

Fastigheterna Betsede 1:128 och 1:129 tillhör detaljplaneområdet men ligger som ”öar” en bit ifrån. Tillfarten till dessa fastigheter är redan säkrad genom fastighetsbildningsservitut.

Fastighetsplan kan behövas i det fall fastighetsägarna inte själva kan komma överens om hur fastighetsbildningen ska utföras. Fastighetsplan upprättas av kommunen på fastighetsägarnas eller kommunens initiativ.

I den nya detaljplanen omfattar allmän plats, förutom de vägar, badstränder m.m. som ingår i dagens gemensamhetsanläggning Betsede GA:1, även ett område som används som äng för gemensamma aktiviteter, den sk ”kolloängen” samt en större gatuyta som idag utgörs av fastigheten Betsede 1:98. För att införliva dessa tillkommande anläggningar i gemensamhetsanläggningen och för att kunna rusta upp gator i enlighet med detaljplanens intentioner kommer en ansökan om anläggningsförrättning göras för omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning. Betsede samfällighetsförening, enskild fastighetsägare eller kommunen kan ansöka om anläggningsförrättning när detaljplanen vunnit laga kraft.

För att kunna ombilda gemensamhetsanläggningen måste bl a båtnadsvillkoret i anläggningslagen vara uppfyllt. I samband med planläggningen har en översiktlig

båtnadsprövning gjorts som visar på att båtnad uppstår för berörda fastigheter. Den formella prövningen görs dock i samband med anläggningsförrättningen. Tillkommande anläggningar är väsentliga för områdets behov.

Fastigheten Betsede 1:98 ligger utlagd som allmän platsmark. På grund av oklarheter vad gäller lagfaren ägare kan en utredning om äganderätten behöva göras på fastigheten.

De allmänna VA-ledningarna i området ligger i huvudsak i gatumark och är säkrade med en ledningsrätt.

Befintliga el- och teleledningarna i området är troligen inte säkrade med någon rätt, t.ex. ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Upprustningen av gatorna och vändplaner är kostnadsberäknat till ca 200 000 kr inklusive moms (okt 2006). Därtill kommer marklösenkostnader för breddning av vägområdet på ett fåtal ställen samt inlösen av naturmark, eventuellt kostnader för äganderättsutredning på Betsede 1:98 samt kostnader för själva anläggningsförrättningen. Inga upprustningskostnader bedöms uppstå på naturmarken i dagsläget. Totalt bedöms kostnaderna för åtgärderna inkl. förrättningskostnader komma att hamna på cirka 250 000 kronor. Kostnaderna belastar fastigheterna i området. Inom planområdet finns i dag drygt 100 fastigheter. Kostnaden jämnt utslagen på dagens antal fastigheter blir ca 2 500 kr per fastighet. Denna summa är dock beroende på hur andelstalen sätts och antalet nytillkommande fastigheter i området.

Framtida drift- och underhållskostnader för allmän plats kommer att fördelas på fastigheterna i området efter andelstal.

Kostnaden för kommunalt VA för nytillkommande byggnader tas ut enligt för varje tidpunkt gällande VA-taxa. Debitering sker när anslutningspunkt finns och ledningarna kan användas. För närvarande är VA-taxan för en enfamiljsvilla 180 000 kr (okt 2006).

Om- eller nyanläggning av ledningar på kvartersmark bekostas av aktuell exploatering.

Kostnaden för el och tele debiteras enligt gällande taxa.

Planavgift och bygglovsavgift enligt gällande taxa tas ut i samband med bygglov. För en normalstor villa är planavgift och bygglov cirka 30 000 kr (okt 2006).

Åtgärder som utförs av Lantmäterimyndigheten såsom avstyckning och fastighetsreglering, bildande av gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter m.m. betalas enligt gällande lantmäritaxa.

För de byggnader som omfattas av skyddsbestämmelse (q-bestämmelse) kan rätt till ersättning föreligga om pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten. Ersättningskraven ska ställas till kommunen inom två år från lagakraftvunnen detaljplan. Någon ersättningsgill skada bedöms dock inte uppkomma.

TEKNISKA FRÅGOR

Området är redan anslutet till det kommunala VA-nätet. Inom området har använts s.k. LTA-teknik vilket innebär grunt förlagda VA-ledningar.

Dagvatten ska i första hand tas omhand lokalt genom fördröjning och infiltration på den egna fastigheten (LOD).

Elförsörjning sker genom Vattenfall Eldistribution AB:s nät och teleförsörjning genom Telia Soneras nät.

Marken är inte undersökt med avseende på radon. Av Boverkets byggregler framgår att byggnader ska byggas radonsäkert om marken inte har undersökts. De enskilda fastighetsägarna ansvarar för eventuella geotekniska undersökningar som behövs i samband med byggnation.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Ewa Andrén Holst

Planarkitekt

Ingemar Eriksson

Tidigare planchef

Medverkande konsulter

Gerd Comstedt

Svefa AB

Samhällsbyggnadskontoret, Värmdö kommun

Lena Hall

Planchef

Ewa Andrén Holst

Planarkitekt