



## Ansökan om planbesked för fastigheten Betsede 1:54

### Förslag till beslut

1. Ansökan om planbesked för planläggning av bostäder på fastigheten Betsede 1:54 avslås.
2. Avgiften för planbeskedet är 17 600 kr för s k medelstort ärende enligt plantaxa 2013. Faktura på avgiften skickas separat.

### Beslutsnivå

Samhällsplaneringsnämnden

### Sammanfattning

Fastighetsägaren till Betsede 1:54, företräd av Petter Hallenberg, har 2013-03-15 inkommit med en ansökan om planbesked för upprättande av detaljplan för fastigheten Betsede 1:54.

I ansökan föreslås att fastigheten bebyggs med 14 – 18 st. radhus, med anslutning till befintligt kommunalt VA-nät. Avsikten är att skapa en bostadsrättsförening. Infarter till de nya fastigheterna föreslås från Aspviksvägen.

Planens genomförande kan innebära att trafiksäkerhetsåtgärder kan behöva komma till stånd på Aspviksvägen, som har enskilt huvudmannaskap. .

Risk för översvämning föreligger. En sumpskog som ingår i Skogsstyrelsens inventering försvinner vid plangenomförandet.

Planenheten anser att planarbetet ej bör påbörjas, då kraven på lämplighet inte i alla delar är uppfyllda. Ärendet har behandlats enligt samhällsbyggnadskontorets rutiner för planbesked.



Figur 1. Översikt:  
Rödgul markering  
visar planområdet

## Bakgrund

Syftet med en detaljplanläggning är att möjliggöra uppförandet av 14 – 18 radhus på fastigheten och för detta ändamål skapa en bostadsrättsförening. Exploaterings bruttoarea BTA föreslås bli ca: 1800 – 2300 kvm. Kommunalt VA finns i tomtgränsen och utfart föreslås mot Aspviksvägen.

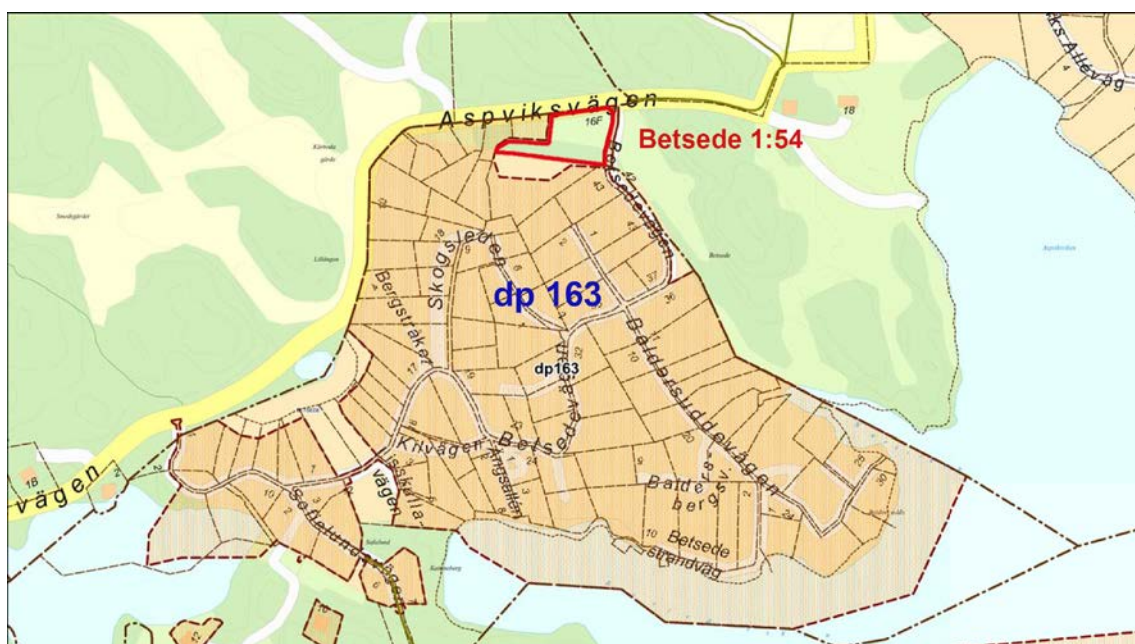
Fastighetsägaren har tidigare (2007-07-02 med komplettering 2007-08-20) överklagat att fastigheten inte ingick i planområdet vid planläggning för Betsede 1:2 m. fl. (dp 163). Skälet för exkluderandet var översvämningsrisk och skyddsavstånd till hästhållning.



Figur 2. Förslag med 14 radhus



Figur 3. Förslag med 18 radhus



Figur 4. Planmosaik som visar gällande planer som angränsar till området.

## Ärendebeskrivning

Fastigheten 1:54 ligger söder om korsningen Aspviksvägen – Betsedevägen och gränsar i söder mot dp 163, laga kraft 2008-06-12, genomförandetid är 10 år.

## Planförutsättningar

Betsede ligger ca 3 km nordost om Gustavsberg och gränsar i väster mot Ösby träsk, i söder mot Betsedeviken, i öster mot Aspviks gårds ägor och i norr mot Aspviksvägen. Norr om Aspviksvägen ligger ett större sammanhängande obebyggt område – Kårboda - med såväl skogsmark som öppna åkrar och gården.

Fastigheten utgörs av ett område som lyftes ut ur planen D 163. Området är skyddszon för hästverksamhet på Aspvik 1:84 samt utjämningsområde för dagvatten. Fastigheten betraktas som en restfastighet sedan område som blev kvartersmark i plan D 163 avstyckats.

Den södra delen av fastigheten består av sumpskog och ingår i Skogsstyrelsens sumpskogsinventering. Den är ej inventerat beträffande värdet på sumpskogen och där förekommande arter och sockelbildning mm. Norr om vägen ligger en större nyckelbiotop. Ösbyträsk naturreservat ligger SV om området några fastigheter bort.

En blandad, ganska gles bebyggelse på stora naturtomter är typisk för själva Betsede, liksom husens varsamma placering i terrängen. Öppenheten och husen placering långt in på tomtarna utgör ett väsentligt inslag i landskapsbilden och bidrar starkt till områdets karaktär.

## Kontorets synpunkter

### Plan:

Intentionerna i ÖP följs inte, jungfrulig mark ska inte exploateras. Där gäller prioritet på att exploatera i kommunens fem centrumområden där det redan finns god infrastruktur och kollektivtrafik. Dessutom gäller prioritet på att bygga ut VA i PFO-områden.

Kraven på allmän lämplighet måste uppfyllas för att en planläggning ska kunna äga rum. Det gäller krav på utbyggnad av vatten och avlopp, vägar, kollektivtrafik och service. Även ur kommunalekonomiskt perspektiv måste bebyggelsen kunna bedömas som lämplig. Tillkommande bebyggelse ska ha tillgång till trafik-, vatten- och avloppsförsörjning, samt annan samhällsservice

Med hänsyn till kulturmiljön, vägnätets kapacitet och landskapsbilden, bör minsta tomtstorlek vara 2000 kvm inom Betsede.

### Natur och miljö:

Delar av fastigheten har styckats av vid tidigare planläggning och det som återstår är mycket låglänt och blött. Vid kraftig nederbörd och höga vattenstånd i havet finns en uppenbar risk att marken inom Betsede 1:54 kan komma att översvämmas. Eftersom flera låglänta områden inom kommunen har återkommande problem med översvämningar bör denna fråga beaktas noga vid bedömning av denna marks lämplighet för bebyggelse. Markens olämplighet för bebyggelse har varit känd tidigare genom arbetet med D 163.

Öster om Betsede ligger Aspviks Gård med en befintlig hästhållning. Denna är av begränsad omfattning, spridd över stora ytor och hästarna alternerar mellan flera olika beteshagar. Generellt bör därför ett skyddsavstånd mellan hästhållning och bebyggelse vara 200 meter enligt Boverkets allmänna råd. Kommunens uppfattning är här att bebyggelsen i Betsede och hästverksamheten på Aspvik 1:84 måste kunna samexistera genom att skyddsavstånd iakttas.

### Mark- och exploateringsenheten:

Det finns ett antal in- och utfarter längs med Aspviksvägen. Hållplatser och vägen uppfyller inte tillgänglighetskraven.

Kommunen äger inte marken och det finns inte någon upplåtelse att beakta i tidigt skede.

Enligt kartavdelningen finns primärkarta upprättad 2008 över område.

## Konsekvenser

### Ekonomiska konsekvenser

Planens genomförande kan innebära att trafiksäkerhetsåtgärder kan behöva komma till stånd på Aspviksvägen. Busshållplatserna kan behöva byggas om.

Grundläggningsförhållandena kan vara ogynnsamma.

### Konsekvenser för miljön

En sumpskog som ingår i Skogsstyrelsens inventering försvinner.

## Bedömning

Kraven på allmän lämplighet måste uppfyllas för att en planläggning ska kunna äga rum.

Med hänsyn till det ovan sagda, bedömer kontoret att en planläggning enligt förslaget är olämpligt.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av planarkitekt Björn Wallgren i samråd med tjänstemän på Samhällsbyggnadskontoret.

## Handlingar i ärendet

| Nr | Handling                                 | Bilägges/ bilägges ej |
|----|------------------------------------------|-----------------------|
| 1  | Ansökan, Betsede 1:54<br>dat. 2013-03-15 | Bilägges ej           |

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lars Öberg  
Samhällsbyggnadschef

Björn Wallgren  
Planarkitekt