

Handläggare: Alvin Törnblom
Fastighetsförvaltningen
AO Egendom
Tel: 508 264 19
alvin.tornblom@gfk.stockholm.se
Dnr: 02-512-643

2003-03-10

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Samrådsremiss av förslag till detaljplan för Betsede i Värmdö kommun

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar tjänsteutlåtandet till Värmdö kommun som svar på remissen

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Åke Wahlqvist

UTLÅTANDE

Bakgrund

Värmdö kommun har för yttrande senast den 1 maj 2003 remitterat förslag till detaljplan för Betsede (situationsplan bilaga 1, samrådshandlingar bilaga 2). Planområdet omfattar ca 50 ha och innehåller drygt 100 fastigheter, varav ca hälften används för permanentboende. Staden äger sju st: Betsede 1:10, 1:13, 1:79-82 samt 1:113 om totalt ca 3,5 ha, vilka tom år 1993 använts som barnkoloni och är obebyggda med undantag av 1:81, som inrymmer en huvudbyggnad (karta bilaga 3). Denna är till och med den 30 november 2005 uthyrd till ett företag som vandrarhem/café.

Syftet med förslaget är att ange riktlinjer för fortsatt utbyggnad, att skydda natur och värna kulturhistorisk värdefull miljö samt 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.

Kontorets synpunkter

11 fler villatomter. I detta utlåtande behandlas i huvudsak förslagets inverkan på stadens fastigheter. Totalt föreslås sex tomter för permanentboende (friliggande villor) inom Betsede 1:80-82, 1:13 och 1:113 (utdrag plankarta bilaga 4). För hela Betsede 1:10, 1 :79 samt i stort sett hela 1:13 och 1:80 medges ej någon byggrätt, utan marken är utlagd som allmän plats, naturområde. Motivet är att planområdets västra del utgör del av den regionala grönstrukturen (karta bilaga 5), varför de obebyggda tomterna till stor del lagts ut som naturområde för att inte bryta den sammanhängande strukturen.

Kontoret har förståelse för vikten av regional grönstruktur, men anser att naturområdena kan minskas och antalet tomter utökas, utan att den sammanhängande strukturen bryts. Plankartan bör därför ändras enligt kontorets bifogade förslag (bilaga 6), som innebär följande:

Vederbörlig hänsyn tas till grönstrukturen genom att delar av Betsede 1:10 och 1:79 läggs ut som naturområde, varigenom grönstrukturen ej bryts. Elva nya villatomter kan skapas, varav fyra inom Betsede 1:10, fem inom 1:13/1:113 samt en vardera inom 1:79 och 1:80. De östra delarna av Betsede 1:13 och 1:113 är utlagda som samfällad mark för väg till de nya villatomterna inom nämnda fastigheter samt för gemensamt nyttjande av strandområdet vid Betsedeviken.

Kontorets aktuella förslag överensstämmer i huvudsak med ett tidigare förslag, som redan i början av 1990-talet diskuterades med Värmdö kommun. Slutligt antal tomter samt deras utformning liksom storleken och läget av naturområden anser kontoret skall lösas i fortsatt samarbete mellan staden och Värmdö kommun, innan utställning av nytt planförslag sker. I arbetet bör även prövas radhus-/parhusbebyggelse.

Slopad q-beteckning. Huvudbyggnaden på Betsede 1:81 har åsatts q-beteckning, då den bedöms vara av särskild vikt för kulturmiljön. Beteckningen innebär ej något rivningsförbud. Vid om- och tillbyggnad får byggnaden inte förvanskas och underhåll skall ske med befintliga material och kulörer. Kontoret anser att byggnaden ej har sådant kulturhistoriskt värde som motiverar q-beteckning, varför den bör utgå.

Värmdö kommun huvudman för naturområden. Enskilt huvudmannaskap föreslås genom Betsede Samfällighetsförening för allmänna platser, dvs lokalvägar samt naturområden. Kontoret har ingen erinran vad gäller vägarna.

Däremot anser kontoret att Värmdö kommun skall vara huvudman för naturområden på stadens mark. Om Värmdö kommun är huvudman för naturområden är den enligt 14 kap 1 § PBL skyldig att lösa marken om staden så begär. Om annan än kommunen är huvudman är denne likaså skyldig att förvärva marken med äganderätt, nyttjanderätt eller annan rätt. Ur ekonomisk synpunkt är det för staden säkrare med Värmdö kommun som motpart vid inlösen mm.

Övrigt. Kontoret anser i övrigt att förslaget utgör god grund för fortsatt planarbete.

SLUT