

Samhällsbyggnadsnämnden

§ 81

Antagande av detaljplan för Träkvista 1:18 (Lundhagens strand) (SBN24/34)

Beslut

- Samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Träkvista 1:18 (Lundhagens strand) KS10/319
- Beslutet justeras omedelbart.

Särskilt yttrande

Moderaterna inkommer med ett särskilt yttrande.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att pröva uppförande av bostad samt komplementbyggnader med tillhörande tomt och i samband med det avsätta resterande mark som allmän plats. I samband med prövningen avses strandskyddet att delvis upphävas och befintlig brygga säkerställas samtidigt som Natura 2000-område inte ska påverkas negativt.

Fastigheten Träkvista 1:18 en bebyggd strandtomt. I 1959 års byggnadsplan är fastigheten planlagd som allmän plats park. Planen har ej genomförts, varpå fastigheten har fortsatt att utgöra privat inhägnad tomt för fritidshus där allmänheten inte har tillgång till marken.

Detaljplaneförslaget möjliggör för bostadsändamål i två skiften. I norra skiftet, intill lokalgatan, möjliggörs ett bostadshus med högst två lägenheter samt komplementbyggnader. I södra skiftet möjliggörs en 15m² komplementbyggnad intill befintlig badbrygga. Mellan och väster om skiftena planläggs marken som allmän plats natur med kommunalt huvudmannaskap. Förslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan varpå en miljökonsekvensbeskrivning inte bedöms behövas tas fram. Förslaget bedöms förenligt med gällande översiktsplan.

Beslutsunderlag

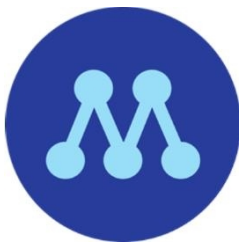
- Tjänsteutlåtande - Antagande av detaljplan för Träkvista 1:18
- Plankarta Träkvista 1.18 Antagande2024
- Planbeskrivning Träkvista 1:18 Antagande
- Genomförandebeskrivning Träkvista 1.18
- Utlåtande GDPR
- Barnkonsekvensanalys Träkvista 1:18
- Behovsbedömning Träkvista 1:18

Samhällsbyggnadsnämnden

Expedieras till

Ansvarig handläggare
Stadsbyggnadskoordinator
Kommunstyrelsen
Ev. berörd nämnd

Paragrafen är justerad.



Särskilt yttrande gällande detaljplan för Träkvista 1:18 (Lundhagens strand)

Ekerömoderaterna anser att det är av vikt att ny bebyggelse ska ha en lutning på taken, exempelvis sadeltak, valmat tak eller pulpettak. Det är väsentligt att ny bebyggelse anpassas till omgivande bebyggelse och inte upplevs för stor i förhållande till omgivningen.

Frida Tamker (M)

Ola Sandin (M)

Anders Hansson (M)

Samhällsbyggnadsnämnden

Holger Nilsson
Planarkitekt
holger.nilsson@ekero.se

Antagande av detaljplan för Träkvista 1:18 (Lundhagens strand)

Dnr SBN24/34

Förslag till beslut

- Samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Träkvista 1:18 (Lundhagens strand) KS10/319
- Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att pröva uppförande av bostad samt komplementbyggnader med tillhörande tomt och i samband med det avsätta resterande mark som allmän plats. I samband med prövningen avses strandskyddet att delvis upphävas och befintlig brygga säkerställas samtidigt som Natura 2000-område inte ska påverkas negativt.

Fastigheten Träkvista 1:18 en bebyggd strandtomt. I 1959 års byggnadsplan är fastigheten planlagd som allmän plats park. Planen har ej genomförts, varpå fastigheten har fortsatt att utgöra privat inhägnad tomt för fritidshus där allmänheten inte har tillgång till marken.

Detaljplaneförslaget möjliggör för bostadsändamål i två skiften. I norra skiftet, intill lokalgatan, möjliggörs ett bostadshus med högst två lägenheter samt komplementbyggnader. I södra skiftet möjliggörs en 15m² komplementbyggnad intill befintlig badbrygga. Mellan och väster om skiftena planläggs marken som allmän plats natur med kommunalt huvudmannaskap. Förslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan varpå en miljökonsekvensbeskrivning inte bedöms behövas tas fram. Förslaget bedöms förenligt med gällande översiktsplan.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande – Antagande av detaljplan för Träkvista 1:18, 2024-09-27
Plankarta med planbestämmelser, 2024-09-12 (KS10/319-83)
Planbeskrivning, 2024-09-12 (KS10/319-84)
Genomförandebeskrivning, 2024-09-12 (KS10/319-85)
Utlåtande GDPR, 2024-09-12 (KS10/319-87)
Barnkonsekvensanalys, 2022-01-31 (KS10/319-89)

Behovsbedömning, 2014-08-26 (KS10/319-90)

Ärendet

År 2001 inleddes ett planarbete för Lundhagenområdet. Fastigheten Träkvista 1:18 utelämnades från detaljplanen för att ihop med grannfastigheten Träkvista 4:112 utgöra en separat planprocess som startades 2002-02-20 §41 efter beslut om uppdrag av Miljö- och byggnadsnämnden. Byggnadsnämnden godkände ett program 2010 (BN§185) medan samråd hölls år 2015. Inför utställning 1 år 2022 lämnade Träkvista 4:112 detaljplanen som nu endast utgörs av Träkvista 1:18. Efter utställningen antogs detaljplanen i kommunfullmäktige den 13 december 2022. Beslutet att anta detaljplanen upphävdes av mark- och miljödomstolen 27 oktober 2023.

Mot den bakgrunden reviderades planförslaget, i huvudsak avseende huvudmannaskap för allmän plats som ändrades från enskilt till kommunalt. Med anledning av att revideringen ansågs väsentlig genomfördes en ny utställning, utställning 2, under perioden 2 – 31 maj 2024.

Fastigheten Träkvista 1:18 är cirka 6670m² och omfattas av 1959 års byggnadsplan där fastigheten är planlagd som allmän plats park. Planen har ej genomförts. Fastigheten har därmed fortsatt att utgöra en privat inhägnad tomt för fritidshus där allmänheten inte har tillgång till marken. Fastighetsägaren önskar ersätta befintligt fritidshus med en ny bostad som kan nyttjas året om. Detaljplaneförslaget möjliggör för bostadsändamål i två skiften. I norra skiftet, intill lokalgatan, möjliggörs bostad i form av högst två lägenheter och komplementbyggnader. Marken kommer behöva viss uppfyllnad. I södra skiftet möjliggörs en 15m² komplementbyggnad intill befintlig badbrygga. Mellan och väster om skiftena planläggs marken som allmän plats natur. Genom planläggning av allmän plats ges allmänheten tillgång till marken, samtidigt som kostnad för underhåll tillfaller huvudmannen som är kommunen. Det finns en undertecknad överenskommelse mellan nuvarande fastighetsägare och kommunen om hur detaljplanen ska genomföras.

Kommunen ansökte om att upphäva strandskyddet 2016. Som särskilt skäl angavs i ansökan att det område som inom detaljplaneförslaget var utpekad som kvartersmark är ianspråktaget som tomtmark på grund av befintlig bebyggelse, staket och trädgårdsanläggning. Länsstyrelsen delade delvis kommunens bedömning varpå kommunen överklagade Länsstyrelsens beslut till regeringen 2018. Regeringen avslog överklagan och delade Länsstyrelsens bedömning om var strandskydd kan upphävas. Detta beslut ligger nu till grund för planförslaget.

I närområdet finns två bestånd av undervattensväxten Småsvalting. Ett av bestånden utgör ett Natura 2000-område och ligger ca 130 meter öster om planområdet. Avståndet, ihop med föreslagen markanvändning och regleringar bedöms innebära att Småsvaltingen inte påverkas negativt. Enligt framtagna behovsbedömning medför planförslaget inte risk för betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver inte tas fram.

Förutom strandskydd och Natura 2000 har avvägningar behövt göras mellan bland annat det enskilda intresset i att möjliggöra ett bostadshus inom tomten, det enskilda intresset i utblickar från norr om planområdet, allmänhetens upplevelse vid platsen och allmänhetens tillgång till allmän plats. Detaljplanens utformning bedöms innebära en lämplig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Gällande översiktsplan pekar ut området som "Förtätning befintlig bebyggelse före år 2030" samt "Natur- kulturmiljö- samt rekreationsområde". En framtida gång- cykelväg/led pekas ut norr om plangränsen. Tidigare översiktsplan, som gällde när planuppdrag gavs, pekade ut området som befintligt tätortsområde där omvandling av fritidshus, förtätning och ny exploatering kan ske. Detaljplanen bedöms förenlig med översiktsplanernas intentioner.

Detaljplanen hanteras enligt Äldre plan- och bygglagen (1987:10). Normalt förfarande tillämpas.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget är väl avvägt mellan olika intressen och föreslår att samhällsbyggnadsnämnden godkänner förslaget att anta detaljplanen.

Barnkonsekvensanalys

En barnkonsekvensanalys har gjorts. Bedömningen är att planens positiva konsekvenser för barn är större än de negativa.

Beslutet expedieras till

Ansvarig handläggare
Stadsbyggnadskoordinator
Kommunstyrelsen
Ev. berörd nämnd

Patrik Åhnberg
Tf. Chef miljö och stadsbyggnad

Emma Embretsen
Planeringsenheten