

Kommunstyrelsen

Holger Nilsson
Planarkitekt
holger.nilsson@ekero.se

Detaljplan för Träkvista 1:18 (Lundhagens strand) - antagande

Dnr KS10/319

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige att anta Detaljplan för Träkvista 1:18 (Lundhagens strand).

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 enskilt huvudmannaskap. Förslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan varpå en miljökonsekvensbeskrivning inte bedöms behövas tas fram. Förslaget bedöms förenligt med gällande översiktsplan.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande – Detaljplan för Träkvista 1:18 (Lundhagens strand)-antagande, 2022-11-16
Plankarta med bestämmelser, 2022-11-17
Planbeskrivning, 2022-11-17
Genomförandebeskrivning, 2022-11-17
Utlåtande, 2022-11-17

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 lämnade Träkvista 4:112 detaljplanen som nu endast utgörs av Träkvista 1:18.

Fastigheten 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.

Kommunen ansökte om att upphäva strandskyddet 2016. Som särskilt skäl angavs i ansökan att det område som inom detaljplanen var utpekade som kvartersmark är ianspråktagat som tomtmark på grund av befintlig bebyggelse, staket och trädgårdsanläggning. Länsstyrelsen delade delvis kommunens bedömning varpå kommunen överklagade Länsstyrelsens beslut till regeringen 2018. Regeringen avlog 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 Småsvalling. 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 Småsvallingen inte påverkas negativt. Enligt framtagna behovsbedömning medför planförslaget inte betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver inte tas fram.

Gällande översiktsplan pekar ut området som "Förtätning befintlig bebyggelse före år 2030" samt "Natur- kulturmiljö- samt rekreativområde". 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.

Utställning genomfördes 24 februari – 24 mars 2022. Inkomna synpunkter berörde bland annat geoteknik, landskapsbild, huvudmannaskap, Ekerö kommuns hantering av det som klagande menar är olovligt ianspråktagande av allmän plats, ny byggrätt på mark som i gällande plan utgör allmän plats samt påverkan på siktlinjer. En ny geoteknisk utredning har upprättats och har inneburit förtydliganden i planbeskrivningen. Inga förändringar har gjorts i plankartans planbestämmelser. Planförslaget föreslår fortsatt byggrätt för bostad på mark som tidigare varit planlagd som allmän plats och som kommunen och Länsstyrelsen bedömt

utgör privat inhägnad fritidshustomt. Detaljplanens utformning bedöms innebära en lämplig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

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

Barnkonsekvensanalys

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

Beslutet expedieras till

Stadsbyggnadsförvaltningen, ansvarig planarkitekt

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Holger Nilsson
Planarkitekt