



## Samhällsbyggnadsnämnden

Holger Nilsson  
Planarkitekt  
holger.nilsson@ekero.se

# Beslut om utställning för detaljplan för Träkvista 1:18 (Lundhagens strand)

Dnr SBN24/34

## Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna utställningsförslag för detaljplan för Träkvista 1:18 (Lundhagens strand) KS10/319 samt att uppdra åt Stadsbyggnadsförvaltningen att genomföra utställning med de redovisade handlingarna som underlag. Utställning ska genomföras mellan den 2 maj och 31 maj 2024.

## 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 är en bebyggd strandtomt. I 1959 års byggnadsplan är fastigheten planlagd som allmän plats park. Byggnadsplanen har ej genomförts, varpå fastigheten har fortsatt att utgöra privat inhägnad tomt för fritidshus där allmänheten inte har tillgång till marken. Kommunfullmäktige beslutade att anta detaljplanen 13 december 2022. Den 27 oktober 2023 beslutade Mark- och miljödomstolen att upphäva beslutet att anta detaljplanen.

Detaljplaneförslaget har mot denna bakgrund reviderats. I huvudsak har huvudmannaskapet för den allmänna platsen ändrats från enskilt till kommunalt. Revideringarna som gjorts bedöms vara väsentliga vilket gör att en ny utställning av planförslaget ska ske.

Ekerö kommun har i en behovsbedömning bedömt att detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan. Planförslaget bedöms förenligt med gällande översiktsplan.

## Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande – Beslut om utställning för detaljplan Träkvista 1:18 (Lundhagens strand), 2024-03-21

Plankarta med bestämmelser 2024-03-07

Planbeskrivning 2024-03-07

Genomförandebeskrivning 2024-03-07  
Program 2010-12-07

## Ärendet

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

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.

Samråd ägde rum 10 april – 11 maj 2015. Inför efterföljande utställning utgick Träkvista 4:112. Utställningen för Träkvista 1:18 genomfördes 24 februari – 24 mars 2022. Den 13 december 2022 beslutade kommunfullmäktige att anta detaljplanen. Den 27 oktober 2023 beslutade Mark- och miljödomstolen att upphäva beslutet att anta detaljplanen. Kommunen bedömdes inte haft särskilda skäl till tillämpningen av enskilt huvudmannaskap för allmän plats.

Detaljplaneförslaget har mot denna bakgrund reviderats. I huvudsak har huvudmannaskapet för den allmän platsen ändrats från enskilt till kommunalt. Revideringarna som gjorts bedöms vara väsentliga vilket gör att en ny utställning av planförslaget ska ske. Efter den nya utställningen kan kommunfullmäktige besluta att anta detaljplanen, tidigast i december. Ärendet handläggs enligt Äldre plan- och bygglagen (1987:10), med normalt planförfarande.

Kommunen ansökte om att upphäva strandskyddet 2016. Som särskilt skäl angavs i ansökan att det område som inom detaljplanen 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 avlog överklagan och delade Länsstyrelsens bedömning om var strandskydd kan upphävas. Detta beslut ligger nu till grund för planförslaget.

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.

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 komplementbyggnad om högst 15m<sup>2</sup> 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.

Planförslaget bedöms bidra till de politiska målen genom exempelvis en hållbar exploatering i form av att möjliggöra ersättande av ett fritidshus med permanentbostad på en redan ianspråktagen tomt. Byggnationen sker i Ekerö tätort med tillgång till kollektivtrafik och kommunalt vatten och avlopp. Förslaget är klimatanpassat och innebär ett tillgängliggörande av grönyta samt strandlinje för allmänheten genom att kommunen blir huvudman för den allmänna platsen. Ekonomiskt innebär planförslaget en ny driftkostnad för kommunen.

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.

Exploatering i enlighet med översiktsplanen kan innebära viss olägenhet för närboende, och förtätning bedöms inte möjlig att göra utan viss påverkan på omgivningen. I detta fall bedöms att skälig hänsyn har tagits till befintlig bebyggelse och att olägenheten är godtagbar och inte betydande. Planförslaget bedöms vara väl avvägt mellan olika intressen och föreslår att Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna utställningsförslaget.

### **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

Tommie Eriksson  
Miljö- och stadsbyggnadschef

Emma Embretsen  
Planeringschef