

Jonas Bark

Datum  
2022-03-02Diarienummer  
BN 2022/15  
(KS 2021/0498)

Byggnadsnämnden

## Ansökan om planändring för fastigheten Ekstranden 2

### Ärende

Ägaren till fastigheten Ekstranden 2 (Nora strand 21A) har ansökt om ändring av gällande detaljplan för sin fastighet som är bebyggd med ett enbostadshus. Den sökandes avsikt med ändringen är att för del av fastigheten medge småbåtshamn så att den brygganläggning som uppförts utan lov kan bli planerlig. Olika parallella processer och tvister pågår med anledning av brygganläggningen.

I ärendet föreligger förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2022-03-02.

### Kommunledningskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att inte upprätta en ny detaljplan för Ekstranden 2.

### Bakgrund

En ansökan om bygglov och planändring för fastigheten Ekstranden 2 inkom till kommunen den 6 oktober 2020 (bilagd). Fastigheten ligger inom trakten Ekbacken i kommundelen Danderyd. Sökanden är ombud för det aktiebolag som står som lagfaren ägare av fastigheten sedan 2004. Sökanden är även ombud för de två angränsande fastigheterna Ekstranden 1 och 3.

Den sökande har för avsikt att tillgodose behovet av båtplats för fastigheterna Ekstranden 1, 2 och 3 samt ytterligare minst två fastigheter. Brygganläggningen föreslås rymma tre större fritidsbåtar.

På platsen finns en brygganläggning uppförd utan bygglov och i strid mot gällande detaljplan. Anläggningen är byggd i trä och omfattar en total yta om 285 m<sup>2</sup> varav 213 m<sup>2</sup> utanför fastigheten i vattenområdet enligt kommunens uppmätning. Anläggningen berör till en mindre del även fastigheten Ekstranden 1. Tillstånd från vattenägaren, Danderyds kommun, saknas. Med anledning av detta beslutade byggnadsnämnden 2020-10-21 § 171 att förelägga ägaren att riva bryggan.

Länsstyrelsen har återförvisat ett bygglovsärende avseende brygganläggningen till kommunen för fortsatt handläggning. En ledningsrätt har inrättats till förmån för allmänna va-ledningar längs strandlinjen.

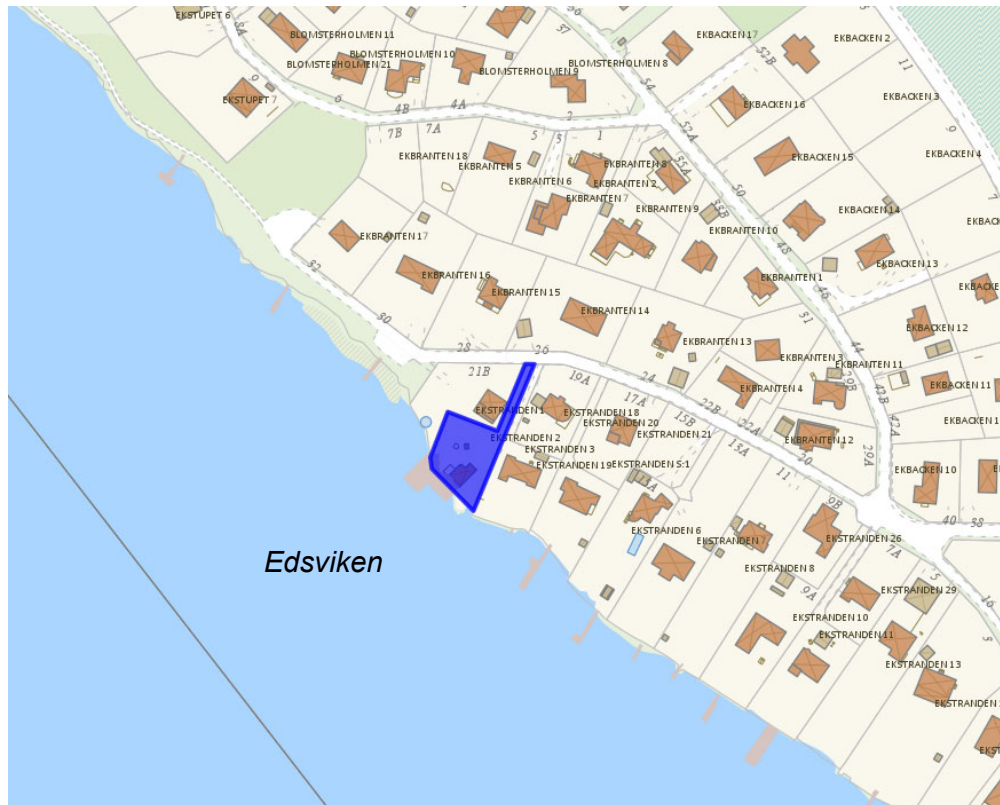
Jonas Bark

Datum  
2022-03-02

Diarienummer  
BN 2022/15  
(KS 2021/0498)

Tekniska kontoret har bedömt att brygganläggningen är ett hinder för vattenvårdarens drift av ledningen och har ansökt till Kronofogden om särskild handräckning enligt lagen om betalningsföreläggande och handräckning (1990:746). Kronofogdens beslut har överklagats och tingsrätten har beslutat att bevilja ägarens begäran om inhibition.

### Kommunledningskontorets utredning



*Fastighetens läge*

### Gällande planer

Gällande översiktsplan från 2006 anger att området ska vara bebyggelseområde.

Detaljplan D113 från 1997 gäller för fastigheten vilken anger att vattenområdet (W1) ska användas som öppet vattenområde där enstaka mindre bryggor får anordnas för angränsande fastigheters egna behov.

Detaljplanen anger en byggrätt i en (1) våning om maximalt 210 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 40 m<sup>2</sup> för komplementbyggnad.

Fastigheten omfattas in av något av de bevarandeområden som finns redovisade i kulturmiljöhandboken.

Datum  
2022-03-02

Diarienummer  
BN 2022/15  
(KS 2021/0498)

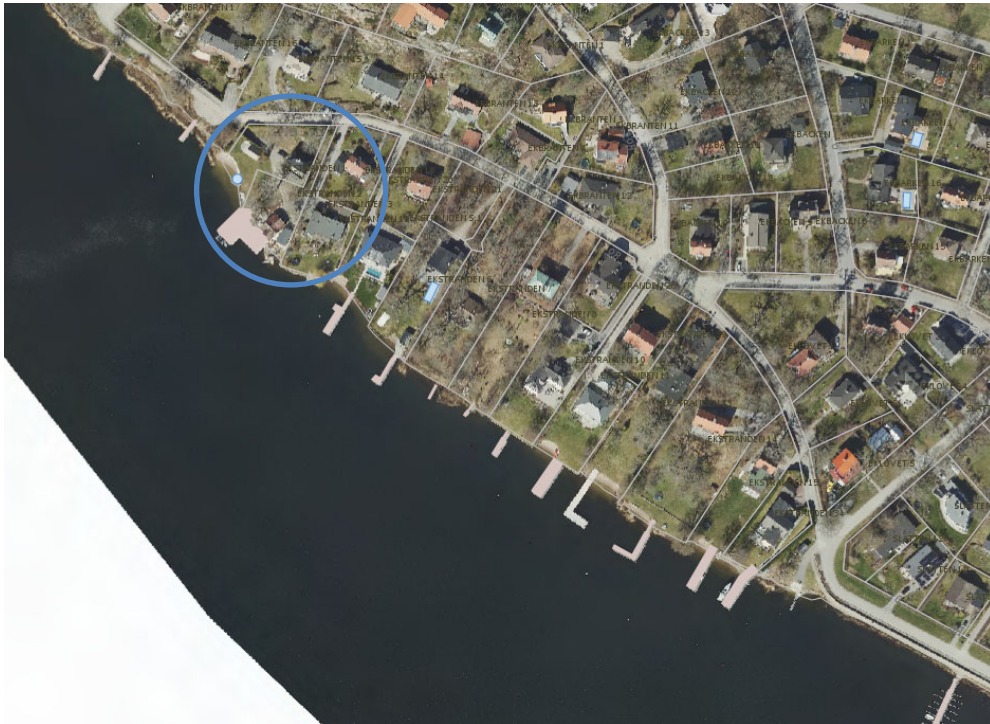
Jonas Bark

Detaljplanen S367 från 1973 reglerade bebyggelsen inom bl.a. Kv. Ekstranden före 1997. En tomtindelning upprättades 1982 med den då gällande detaljplanen som underlag. Ett av detaljplanens syfte var att möjliggöra för en allmän gångväg längs stranden. Marken löstes inte in av kommunen så att åtgärden kunde genomföras. Med detaljplan D113 utgick inslaget av allmän plats mellan vattenområdet och bostadskvarteret och en mindre del allmän plats (68 m<sup>2</sup>) överfördes till fastigheten Ekstranden 1.

Kommunen har i andra ärenden bedömt att bryggor på Tranholmen och Kevinge strand generellt kan anses ha en saklig storlek för enskilda bryggor.

### Strandskydd

När det generella strandskyddet inrättades den 1 juli 1975 undantogs de områden som redan var planlagda. Då en detaljplan gällde för området vid denna tid inrättades aldrig något strandskydd. År 2009 ändrades lagen så att strandskyddet ska återinträda när nya detaljplaner upprättas. Om aktuell detaljplan skulle ändras eller ersättas återinträder därmed strandskyddet och kommunen behöver ta ställning till om särskilda skäl föreligger enligt Miljöbalken 7 kap 18 c § som kan motivera dispens från strandskyddet för brygganläggningen.



*Bryggor inom Kv. Ekstranden på ortofoto från 2021.*

Jonas Bark

### Bebyggelse

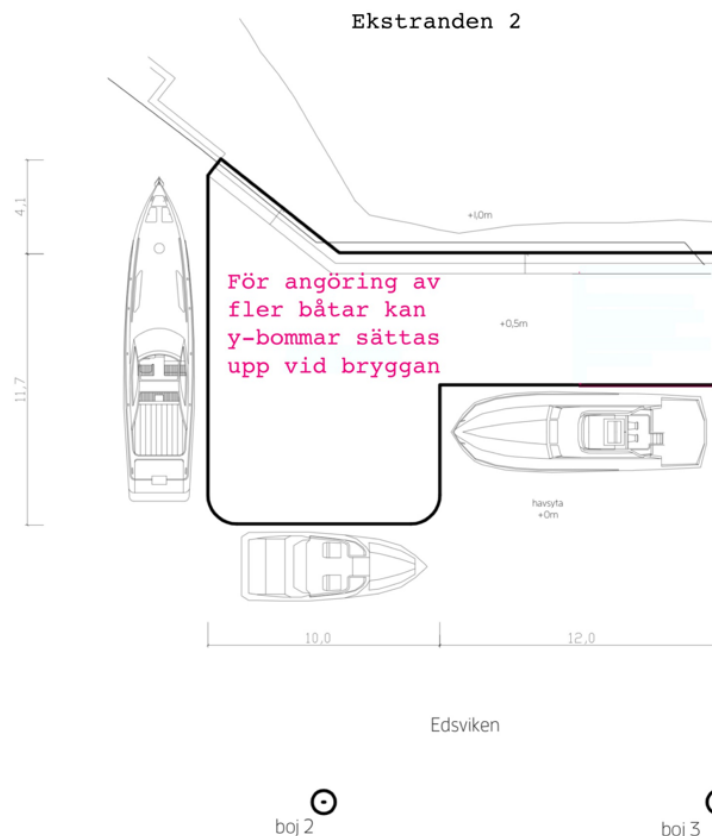
Befintlig bebyggelse utgörs av ett enbostadshus efter bygglov för sportstuga beviljades 1929. En källare anlagts i efterhand. Ett bygglovsbefriat komplementbostadshus har uppförts på fastigheten under 2020.

Fastigheten Ekstranden 2 är 1074 m<sup>2</sup> och fick sin nuvarande form efter fastighetsreglering som genomfördes 2004 – 2005 i enlighet med de intentioner som redovisades i detaljplanen D113 från 1997. I regleringen sålde Danderyds kommun 68 m<sup>2</sup>.

Inom Kv. Ekstranden finns flera stora bryggor, men ingen av liknande storlek som brygganläggningen inom Ekstranden 2.

### Hamn för fritidsbåtar

Begreppet i plan- och bygglagstiftningen ändrades under 2021 då det tidigare begreppet ”småbåtshamn” ersattes med ”hamn för fritidsbåtar”. Bygglov krävs för att anordna, flytta eller väsentligt ändra en hamn för fritidsbåtar.



*Bilaga till ansökan.*

Datum  
2022-03-02Diarienummer  
BN 2022/15  
(KS 2021/0498)

Jonas Bark

**Kommunledningskontorets yttrande**

Brygganläggningens syfte som angöringsplats för fritidsbåtar kan tillgodoses på annan plats. Danderyds båtklubb upplåter båtplatser för fritidsbåtar i Edsviken vid Kevinge strand, ca 500 meter från den aktuella fastigheten. Skogsviks småbåtshamn ligger ca 1000 meter norr om fastigheten vilken utökades till att omfatta ca 150 båtplatser efter att en ny detaljplan antogs 2011. Vidare finns förutsättningar för att anlägga mindre bryggor i enlighet med gällande detaljplan.

Det är inte lämpligt att medge hamn för fritidsbåtar som markanvändning inom ett befintligt bostadskvarter för enbostadshus. Platsen har inte förutsättningar för de funktioner och anläggningar som normalt förknippas med en småbåtshamn, exempelvis isättning och upptagning av båt med slip eller kran, latrintömning, förrådsbodar, vinterförvaring och traileruppställning parkeringsplats m.m. En småbåtshamn som betjänar ett fåtal fastigheter och som storleksmässigt ligger mellan de enskilda bryggorna och båtklubbarnas hamnar är fortsatt beroende av de större hamnarnas anläggningar. Kommunen har inte antagit någon strategi för sådana mellanstora bryggor vilken omfattning som de i så fall skulle kunna förekomma. Det är därför svårt att överblicka vilka konsekvenserna skulle bli av att planera för en sådan anläggning inom Ekstranden 2.

Kommunledningskontoret bedömer med anledning av ovanstående att en ny detaljplan inte bör tas fram.

Dag Björklund  
T.f. plan- och exploateringschefJonas Bark  
Planchef

## Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande
2. Ansökan om planändring, daterad 2020-10-06

Expedieras  
Sökanden  
Kommunstyrelsens arbetsutskott