

Anna-Britta Järliden

Byggnadsnämnden

Detaljplan för Café Ekudden, del av Djursholm 2:421 och 2:413, Beslut om tillstyrkan av detaljplan

Ärende

Kommunstyrelsen har gett byggnadsnämnden i uppdrag att pröva möjligheten till en planändring för Ekudden, i syfte att möjliggöra uppförande av bland annat en lämplig byggnad för cafeteria, nytt hus för disk- och omklädningsrum samt en ny bod för toaletter.

I översiktsplanen anges Ekudden vara ett bebyggelseområde. Området ingår även i bevarandeområde B38 Djursholm i kommunens kulturmiljöhandbok. Den befintliga cafeteriabyggnaden strider mot gällande detaljplan. Planförslaget tillåter att den befintliga cafébyggnaden bibehålls samt att nya byggnader för toalett och avfallshantering tillkommer. Det trädäck som ligger i direkt anknäytning till den befintliga cafébyggnaden föreslås kunna väderskyddas med enkla skärmväggar i glas och skärmtak.

Den befintliga pontonen med båttankstationen och befintlig bod med toalett föreslås finnas kvar. I vattenområdet tillåts en ponton med latrintömningsmöjligheter för fritidsbåtar tillkomma.

Detaljplanen innebär att en mindre del parkmark överförs till kvartersmark. Den största delen av Ekudden, inklusive dess högsta punkt, ska dock även fortsättningsvis utgöras av oexploaterad grönyta. Området ska även fortsättningsvis vara allmänt tillgängligt. Strandskyddet upphävs för kvartersmark och vattenområden för pontoner, men bibehålls inom natur- och öppet vattenområde.

Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt plan- och bygglagen eller miljöbedömning enligt miljöbalken.

Efter utställningen har planhandlingarna förtydligats avseende MKN- och brandsäkerhet. Plankartan har uppdaterats med bestämmelser som syftar till att säkerställa att planen inte risker medföra någon försämring av MKN.



Anna-Britta Järliden

Kommunledningskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar att tillstyrka detaljplan för Café Ekudden, del av Djursholm 2:421 och 2:413 och överlämna förslaget till kommunfullmäktige för beslut.
2. Byggnadsnämnden beslutar att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2010-03-22, § 53, att ge byggnadsnämnden i uppdrag att pröva möjligheten till en planändring för Ekudden, i syfte att möjliggöra byggnation av bland annat en lämplig byggnad för cafeteria, nytt hus för disk- och omklädningsrum samt en ny bod för toaletter.

I översiktsplanen anges Ekudden vara ett bebyggelseområde. Området ingår även i bevarandeområde B38 Djursholm i kommunens kulturmiljöhandbok. Bevarandeområdet sträcker sig huvudsakligen över kvartersmark med villor och motivet för bevarande är att området har en förhållandevis välbevarad bebyggelse som väl speglar Djursholms bebyggelsekaraktär.

Gällande detaljplan för området är från 1937 (S150). I detaljplanen anges att området utgörs av allmän plats; park, vägmark samt vattenområde, inom vilket byggnadsnämnden har rätt att tillåta uppförande av badhus och dylikt eller anordnande av brygga o.s.v. Som en konsekvens av att lagstiftningen sedan dess ändrats, så att allmän plats inte kan långsiktigt upplåtas till enskild, så strider den befintliga cafeteriabyggnaden mot gällande detaljplan.

Detaljplanen har handlagts med normalt förfarande enligt ÄPBL (1987:10). Programsamråd genomfördes under januari/februari 2014 och plansamråd under december 2015/januari 2016. Efter ett längre uppehåll uppdaterades handlingarna och skickades på utställning som pågick från 19 maj t.o.m. 22 juni 2020.

Inkomna synpunkter under planprocessen berör främst oro för störningar och trafikproblem, samt oro för att befintlig natur inkräktas på. Även synpunkter angående den fysiska utformningen på land och i vattnet samt frågor gällande risk och miljö kvalitetsnormer har inkommit. Fem sakägare har under planprocessen kommit in med synpunkter som inte har tillgodosetts. Samrådsredogörelser för program- och plansamråd samt ett utlåtande, med en sammanställning av de inkomna yttrandena från utställningen, bifogas.

Anna-Britta Järliden

Förslag till detaljplan

Planförslaget tillåter att den befintliga cafébyggnaden bibehålls. Bestämmelsen om totalhöjd för cafébyggnad, 4,5 meter, inrymmer befintlig byggnad med en knapp meters marginal för utskjutande delar som krävs för ventilation m.m. Det trädäck som ligger i direkt anknytning till huset och som rymmer ca 60 sittplatser föreslås kunna väderskyddas med skärmväggar i glas och skärmtak. Övriga trädäck rymmer även de ca 60 sittplatser, till största delen placerade längs strandkanten och föreslås finnas kvar.

Den befintliga flytpontonen med båttankstationen och befintlig bod med toalett föreslås finnas kvar. Planförslaget tillåter även att nya byggnader för miljörum samt toalett för funktionshindrade uppförs.

I vattenområdet tillåts en flytbrygga med latrintömningsmöjligheter för fritidsbåtar tillkomma. Ingen anlagd badplats finns inom planområdet.

Detaljplanen innebär att en del parkmark överförs till kvartersmark. Den största delen av Ekudden, inklusive dess högsta punkt, ska dock även fortsättningsvis utgöras av oexploaterad grönyta. Det område som föreslås överföras till kvartersmark är redan idag ianspråktaget, av den befintliga serveringen med tillhörande trädäck. Området ska även fortsättningsvis vara allmänt tillgängligt. Strandskyddet upphävs för kvartersmark, men bibehålls inom natur- och öppet vattenområde.

Undersökning av betydande miljöpåverkan – motiverat ställningstagande

Enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 4 kap 34 § och miljöbalken (MB 1998:808) 6 kap 11 § ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen/programmet bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt plan- och bygglagen eller miljöbedömning enligt miljöbalken.

Samråd om undersökningen har skett med Länsstyrelsen i Stockholms län som delade kommunledningskontorets uppfattning.

Kommunledningskontorets yttrande

Utifrån inkomna synpunkter under granskningstiden har planhandlingarna tydliggjorts och kompletterats för att säkerställa att inte planen riskerar medföra att MKN försämras. Bestämmelser som begränsar inom vilket djup latrintömningsponton får placeras inom samt att parkeringsplats ska slutta in



Anna-Britta Järliden

mot berget har tillkommit. Ändringarna är dock inte så omfattande att planförslaget behöver skickas ut på nytt.

De synpunkter som framförts under planarbetet, har avvägts mot intresset att planlägga området. Även allmänna intressen har därmed beaktats. Kommunledningskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. Planhandlingarna biläggs ärendet.

David Grind
Plan- och exploateringschef

Anna-Britta Järliden
Planarkitekt

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande
- Planhandlingar för antagande:**
2. Plankarta med bestämmelser
3. Planillustration
4. Planbeskrivning
5. Genomförandebeskrivning
- Övriga handlingar:**
6. Samrådsredogörelse för program
7. Samrådsredogörelse
8. Granskningsutlåtande