

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna-Britta Järliden

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslut om planbesked och planuppdrag för Kraka 3 (Aslögsvägen 4) samt del av Djursholm 2:413 och 2:421

Ärendet

Fastighetsägaren till Kraka 3 har inkommit med en ansökan om detaljplan för att möjliggöra att befintlig hamnanläggning och strandområde angränsande till fastigheten Kraka 3 regleras in i bostadsfastigheten.

Hamnanläggningen och den intilliggande stranden utgör allmän platsmark som ägs av kommunen, men har sedan en längre tid disponerats av fastighetsägare till Kraka 3. En upp vuxen häck har avgränsat området så att det inte har varit tillgängligt för allmänheten.

Samhällsutvecklingsförvaltningen (SUF) har informerat fastighetsägaren om att marken är för allmänt ändamål och under våren 2024 togs häcken bort för att underlätta allmänhetens åtkomst till platsen. Ett staket har satts upp för att tydliggöra gränsen mellan den privata fastigheten och kommunens allmänna platsmark.

Parallellt med detta har kommunen arbetat med att ta fram ett förslag till avtal om nyttjande som ger ägaren till Kraka 3 rätt att mot ersättning nyttja hamnanläggningen. Kommunstyrelsen har ännu inte beslutat i ärendet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att ett positivt planbesked samt planuppdrag kan beslutas för att pröva möjligheten att bilda kvartersmark för hamnanläggningen inom Djursholm 2:413 samt 2:421, så att den kan upplåtas alternativt regleras över till fastigheten Kraka 3. Motivet är att hamnanläggningen genom dess otillgängliga läge saknar betydelse för allmänheten.

Det till hamnanläggningen angränsande strandområdet bör även fortsatt vara allmän platsmark för att inte allmänhetens möjlighet att vistas i kommunens strandnära områden ska inskränkas. Förvaltningen bedömer att ansökan därför bör avslås i denna del.

I planprocessen behöver strandskyddsfrågan samt frågan om risk för ras och skred inom området hanteras.

Handläggning av planen föreslås ske med standardförfarande. Det är möjligt att ändra till utökad förfarande under planprocessens gång om det bedöms finnas anledning till det.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna-Britta Järliden

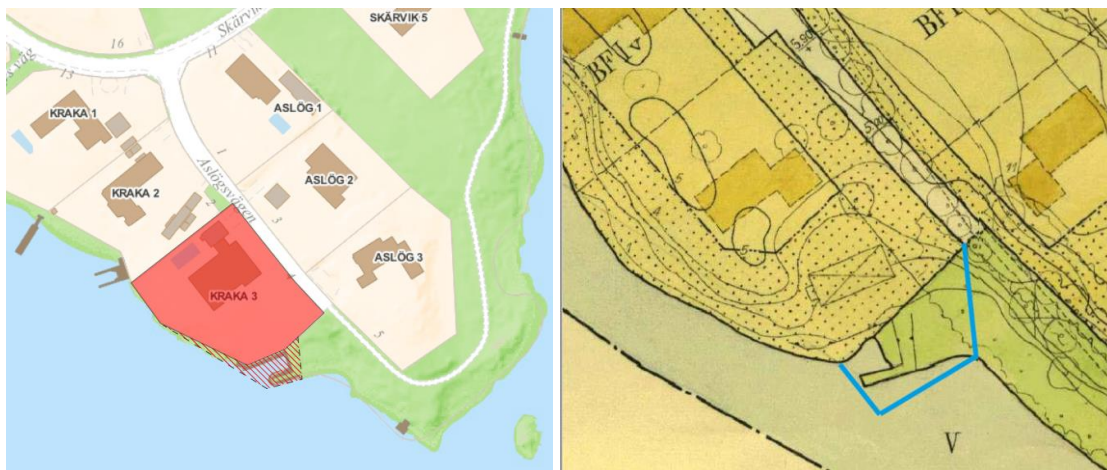
Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att kommunen avser inleda en planprocess delvis enligt inkommen ansökan och lämnar därmed ett positivt planbesked.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ge miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för att pröva möjligheten att bilda kvartersmark för hamnanläggningen inom Djursholm 2:413 samt 2:421, så att den kan upplåtas alternativt regleras över till fastigheten Kraka 3.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger planchefen i uppdrag att träffa ett planavtal med fastighetsägaren till Kraka 3.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Kraka 3 har inkommit med en ansökan om detaljplan för att möjliggöra att befintlig hamnanläggning och strandområde angränsande till fastigheten Kraka 3 regleras in i bostadsfastigheten. Hamnanläggningen och stranden ligger inom Djursholm 2:413 (vattenområdet) samt Djursholm 2:421 (landområdet) som ägs av kommunen och utgör allmän plats - park, enligt gällande detaljplan. Området är beläget i Djursholm och omfattar totalt ca 3 000 kvm, varav Kraka 3 upptar 2 512 kvm.



Kraka 3, samt angränsande hamnområde (t.v.) respektive urklipp ur gällande detaljplan, där sökandens önskemål om marköverföring visas med blå gräns (t.h.).

Hamnanläggningen och den intilliggande stranden har sedan en längre tid disponerats av fastighetsägare till Kraka 3. En uppvuxen häck har avgränsat området så att det inte har varit tillgängligt eller synligt från det angränsande allmänna gångstråket.

Av inkommen ansökan framgår att vid nuvarande ägares förvärv av fastigheten 2015 upplevdes såväl hamn- som strandområde utgöra en del av fastigheten Kraka 3.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna-Britta Järliden

Hamnanläggningen har historiskt tillhört Skärviks gård innan området bebyggdes på 1960-talet.

Kommunfullmäktige antog den 28 augusti 2023 (§116) ”Riktlinjer för hantering av bryggor på kommunala mark- och vattenområden”. Samhällsutvecklingsförvaltningen (SUF) arbetar nu med att hantera bryggor runt om i kommunen i enlighet med dessa riktlinjer, däribland hamnanläggningen belägen på kommunens mark i anslutning till Kraka 3.

SUF har informerat fastighetsägaren om att marken är för allmänt ändamål och under våren 2024 har strandområdet gjorts tillgängligt genom att en tujahäck och annan växtlighet som avgränsade platsen har tagits bort. Ett staket har satts upp för att tydliggöra gränsen mellan den privata fastigheten och kommunens allmänna platsmark.

En statusbesiktning och värdering av hamnanläggningen har genomförts och ett förslag till avtal om nyttjande, som ger ägaren till Kraka 3 rätt att mot ersättning nyttja hamnanläggningen, har tagits fram för beslut i kommunstyrelsen den 30 september.



Område där växtlighet har röjts bort (t.v.) respektive det igenvuxna strandområdet (t.h.)

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

I översiktsplanen anges att områdets användning ska vara sammanhållen bostadsbebyggelse.

Gällande detaljplan är S135 från 1958. Detaljplanen anger användningen Bostadsändamål för Kraka 3 och den norra delen av hamnanläggningen samt Allmän plats, park för resterande delen av hamnanläggningen samt strandområdet. Minsta fastighetsstorlek vid Bostadsändamål är 2000 kvadratmeter. Huvudbyggnad får uppföras i högst en våning och uppta en tiondel av fastigheten om de har inredd vind. Huvudbyggnad utan inredd vind får uppta en åttondel av fastighetens yta. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 5,6 meter. En stor del av Kraka 3 utgörs av prickmark som inte får bebyggas.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna-Britta Järliden

För Kraka 3 gäller tomtindelning med beteckning 0162-T6/1959 vilken även omfattar Kraka 1 och 2.

Planeringsförutsättningar

Områdesbeskrivning

Kraka 3 angränsar till andra villafastigheter mot norr och öster, mot Skärviken åt väster och grön-/strandområde åt söder. Fastigheten ligger utmed avslutet på Aslögsvägen, där vägen övergår i ett gångstråk som leder vidare utmed kommunens strandgräns.



Flygfoto med Kraka 3 inklusive närområde, med angränsande villatomter och strandpromenad.

Inom Kraka 3 finns en huvudbyggnad från 1960-talet, huvudsakligen uppförd i en våning. Fastigheten sluttar söderut mot hamnanläggningen. Fastigheten består till stor del av flack gräsmatta söder om byggnaden. Utmed västra gränsen växer träd och buskar. Norr om huvudbyggnaden finns ett poolområde samt en garagebyggnad, sammanbyggd med huvudbyggnaden. Fastigheten avgränsas mot Aslögsvägen med en vit mur.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna-Britta Järliden



Hamnområdet, med båtlift (t.v.) med angränsande strandområdet (t.h.)

Hamnanläggningen, som inkluderar en båtbygga med tillhörande båtlift angränsar till ett numera igenvuxet strandområde.

Kulturmiljö

Området omfattas inte av riksintresse och utgör ingen kulturmiljö. Inga kända fornlämningar finns i området

Hälsa och säkerhet

Området är inte utsatt för höga bullernivåer.

Inga kända markföroreningar finns inom området eller i det närmaste kringområdet.

Området ligger inom ett normalriskområde för markradon.

Den yttre kanten av området ligger under länsstyrelsens rekommenderade grundläggningsnivå på +2,7 meter.

Området ligger inom område där risk för ras och skred kan föreligga.

Strandskydd

Inget strandskydd gäller för området, men enligt miljöbalken och plan- och bygglagen (åter-)inträder strandskydd när en detaljplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan inom 100 meter från strandlinjen. Strandskyddsfrågan behöver därför hanteras i planarbetet.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att ett positivt planbesked samt planuppdrag kan beslutas för att pröva möjligheten att bilda kvartersmark för hamnanläggningen inom Djursholm 2:413 samt 2:421, så att den kan upplåtas alternativt regleras över till fastigheten Kraka 3.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna-Britta Järliden

Detta föreslås då hamnanläggningen saknar nytta för kommunen såväl som allmänheten då den inte är tillgänglig genom sin placering. Hamnanläggningen är vidare i behov av underhåll.

Det till hamnanläggningen angränsande strandområdet bör även fortsatt vara allmän platsmark för att inte allmänhetens möjlighet att vistas i kommunens strandnära områden ska inskränkas. Förvaltningen bedömer att ansökan därför bör avslås i denna del.

En mindre justering av fastighetsgränsen till Kraka 3, som anpassning till befintliga förutsättningar på platsen, kan bli aktuell. Även eventuella befintliga planstridigheter ses över inom ramen för planprocessen. I övrigt föreslås befintliga bestämmelser för Kraka 3 bibehållas i hög utsträckning.

I planprocessen behöver strandskyddsfrågan samt frågan om risk för ras och skred hanteras.

Handläggning av planen föreslås ske med standardförfarande då syftet med planen i huvudsak är att reglera utifrån befintliga förhållanden på platsen. Plan- och bygglagen ger möjlighet att ändra till utökat förfarande under planprocessens gång om det bedöms finnas anledning till det.

Under förutsättning att beslut om planuppdrag fattas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden kan planarbetet inledas kring årsskiftet 2024/2025. Planprocessen bedöms pågå under cirka ett år så att ställningstagande om antagande kan göras kring årsskiftet 2025/2026.

Konsekvenser för barn och unga

Planbeskedet bedöms inte få några negativa konsekvenser för barn och unga.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet får inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Sökanden debiteras enligt kommunens taxa för framtaget planbesked. Vid ett positivt beslut om planuppdrag upprättas ett planavtal med sökanden, som bekostar planarbetet.

Upplysningar

Planbesked regleras i 5 kap. 2-5 §§ Plan- och bygglagen (2010:900).

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark
Planchef

Handlingar i ärendet

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna-Britta Järliden

1. Tjänsteutlåtande Beslut om planbesked och planuppdrag för Kraka 3 (Aslögsvägen 4) samt del av Djursholm 2:413 och 2:421 2024-09-19
2. Ansökan om detaljplan inklusive bilagor, 2024-06-19
3. KF 2023-08-28 §116 Antagande av riktlinjer för hantering av bryggor på kommunala mark- och vattenområden

Expedieras
Sökanden
Kommunstyrelsen