

Samhällsbyggnadsnämnden

Ann-Sofi Thurne Runquist
Planstrateg
Ann-sofi.thurne.runquist@ekero.se

Godkännande av kravspecifikation för planprogram för Brygga 1:6 m.fl. (Brygga)

Dnr SBN24/11

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att godkänna kravspecifikation gällande planprogram för Brygga 1:6 m. fl. (Brygga) Dnr KS23/56.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen har 2014 respektive 2018 beslutat att ge positiva planbesked för byggnation av bostäder på fastigheterna Brygga 1:6 (ALM, f.d. Järntorget) respektive Tappsund 1:32 (BoKlok). Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 2 oktober 2018 § 114 att ge Miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att inleda en planläggning för Brygga 1:2, Brygga 1:5, Brygga 1:21, Brygga 1:22, Tappsund 1:57, Brygga 1:6, Tappsund 1:32, del av Tappsund 1:1 samt del av Bryggavägen.

Planläggningen ska föregås av ett planprogram som ska utgöra underlag för Ekerö kommuns upprättande av en eller flera detaljplaner för programområdet. Planprogrammet avses att upprättas med exploatörsdriven planprocess och i enlighet med kommunens rutin för detta har en kravspecifikation upprättats. Denna innehåller frågor av särskild vikt samt preliminära ställningstaganden och kravställningar från kommunen.

Under framtagandet av kravspecifikationen har planeringsenheten konstaterat att området för program bör omfatta fastigheter med positivt planbesked; främst Brygga 1:6 respektive Tappsund 1:32 samt kommunens fastigheter Tappsund 1:57, delar av Tappsund 1:1 och vid behov delar del av Bryggavägen. Därmed föreslås att fastigheterna Brygga 1:2, 1:5, 1:21 samt 1:22 inte ingår i planarbetet som är nödvändiga för programarbetet. Det behöver utredas hur och om en strandpromenad norr om området kan anordnas men främst hur nya bostadsområden kan anslutas till rekreativa värden i norr och söder (vattnet respektive Ekebyhovsdalen). Området för program kan utökas senare, före samråd, om kommunen bedömer det rimligt och lämpligt. Området ska ses som en helhet ihop med vision för Ekerö centrum (Strukturplan & Gestaltningvision för Ekerö Mälarstad).

Planeringsenheten bedömer att kravspecifikationen ger ett bra underlag för det vidare program- och planarbetet.

Beslutet att starta planprogrammet bedöms inte påtagligt medföra direkta eller indirekta konsekvenser för barn.

Beslutsunderlag

Kravspecifikation 2024-01-30

Ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 2 oktober 2018 § 114 att ge Miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att inleda en planläggning för Brygga 1:2, Brygga 1:5, Brygga 1:21, Brygga 1:22, Tappsund 1:57, Brygga 1:6, Tappsund 1:32, del av Tappsund 1:1 samt del av Bryggavägen. Planläggningen ska inledas med ett planprogram som ska utgöra underlag för Ekerö kommuns upprättande av en eller flera detaljplaner inom programområdet. Enligt gällande översiktsplan, antagen 2018, ska möjligheten att utveckla en strandpromenad utredas och, om möjligt, integreras i detaljplan vid sjönära lägen inom tätortsbandet. Strandpromenaden är under utbyggnad och avses att läggas fast i de detaljplaner som berörs.

En bakgrund till uppdraget var Byggnadsnämndens beslut den 7 februari 2018 §47, då man i samband med avgörande angående ansökan om bygglov påtalade att detaljplanering av fastigheten Brygga 1:2 samt angränsande bostadsfastigheter bör prioriteras för att säkerställa strandpromenad och tillgänglighet till strandområdet, samt utreda i vilken omfattning utbyggnad kan ske. För att möjliggöra utbyggnad av strandpromenaden i enlighet med inriktningen i översiktsplanen ansågs att markfrågan på Brygga 1:2 och Brygga 1:5 behöver utredas i kommande planarbete.

I Ekerö kommuns översiktsplan är programområdet utpekade som förtätningsområde inom befintlig bebyggelse före år 2030. Gällande detaljplaner inom området är nr 78, antagen 1981-03-03 (laga kraft 1981-06-26) samt nr 70, fastställd 1976-02-25. Genomförandetiden för dessa har löpt ut. Fastigheterna Brygga 1:2, Brygga 1:5, Brygga 1:21 och Brygga 1:22 omfattas inte av någon detaljplan. För fastigheten Brygga 1:6 respektive Tappsund 1:32 finns positiva planbesked. Inom den lagakraftvunna detaljplanen för Fredrikstrandsvägen, Brygga 1:3 m fl. ingår att Fredrikstrandsvägen ska byggas ut för busstrafik, vilket dock visat sig inte vara genomförbart på grund av bland annat topografiska förutsättningar.

Planprogrammet avses att upprättas med exploatörsdriven planprocess i enlighet med kommunens rutin. Därför har en kravspecifikation utarbetats som innehåller frågor av särskild vikt samt preliminära ställningstaganden och kravställningar från kommunen. Kravspecifikationen utgör utgångspunkt för planprogrammet och anger ramarna för uppdraget. Enligt kravspecifikationen ska planprogrammet övergripande studera lämplig struktur, höjder och volym för byggnation i området, samt lämpligt antal bostäder och etapper för genomförandet. Även behovet av friytor som lekplatser och parker ska klargöras

liksom utreda hur och om en strandpromenad norr om området kan anordnas, om en eventuell badbrygga på kommunens mark kan anordnas, behov av kommunal service och principiella gestaltungsprinciper. Området ska ses som en helhet ihop med vision för Ekerö centrum (*Strukturplan & Gestaltningsvision för Ekerö Mälarstad*) gällande exempelvis typologi, kvalitet och gestaltning samt en småstadsmässig bebyggelsefront längs Bryggavägen.

Då omgivningspåverkan kan förekomma från verksamhet vid Bryggavägen ska även skyddsavstånd och skyddsåtgärdsbehov utredas. Dessutom ska planprogrammet föreslå en etappindelning för kommande detaljplaner och utbyggnad samt preliminär fördelning av kostnader och intäkter. En grov uppskattning av övergripande och preliminära ekonomiska konsekvenser för kommunen vid ett genomförande av kommande detaljplaner ska också redovisas. Det kan röra exempelvis behov av tröskelinvesteringar, kostnader för utbyggnad allmän plats och annan infrastruktur samt drift- och underhållskostnader.

Vid avgränsning av området för program och framtagandet av kravspecifikation har planeringsenheten konstaterat att fastighetsägarna för Brygga 1:2, Brygga 1:5, Brygga 1:21 och Brygga 1:22 inte har ansökt om planbesked, bygglov eller på annat sätt indikerat intresse för att utveckla för sin fastighet. Fastigheten är inte planlagd men beviljade bygglov reglerar befintliga byggnader. Kontakt med fastighetsägarna bekräftar att planer för utveckling saknas i nuläget. Då fastighetsägarna både saknar förutsättningar för plangenomförande, och incitament att bekosta planerad planläggning, bedöms det inte lämpligt att inleda planläggning av berörda fastigheter. Planeringsenheten bedömer dock att det är både möjligt och lämpligt att inom planarbetet utreda olika alternativ för att säkerställa strandpromenaden, även utanför området för program, vilket kan beröra bland annat Brygga 1:2. Det bedöms också lämpligt att utreda hur pågående verksamhet inom Alverbäcks Ekologiska blommor AB kan fortgå utan störningar för tillkommande bostadsbebyggelse.

Möjlighet finns, om fastighetsägarna för Brygga 1:2, Brygga 1:5, Brygga 1:21 och Brygga 1:22 ansöker om och får positivt planbesked, att utöka området för program med hela eller delar av fastigheterna. Bedömning om ifall utökning av området för program bedöms rimligt och lämpligt görs i så fall vid behov innan planens samrådsskede.

Barnkonsekvensanalys

Beslutet att starta planprogrammet bedöms inte påtagligt medföra direkta eller indirekta konsekvenser för barn.

Sammanvägd bedömning

Planeringsenheten bedömer att kravspecifikationen anger de grundläggande planeringsförutsättningarna som är nödvändiga för att säkerställa att planprogramsprocessen leder till att identifiera var ny bebyggelse är lämplig att lokalisera,

och vilken potential som finns att vid kommande prövning i detaljplan bedöma utveckling av platsen och förändrad markanvändning som lämplig. Området för program ska endast omfatta fastigheter med positivt planbesked; det vill säga Brygga 1:6 respektive Tappsund 1:3232 samt kommunens fastigheter Tappsund 1:57, delar av Tappsund 1:1 och vid behov delar av Bryggavägen. Alternativa tillvägagångssätt för att säkerställa strandpromenaden inom fastigheten ska dock studeras inom ramen för planprogrammet.

Planeringsenheten föreslår att Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att godkänna kravspecifikationen.

Beslutet expedieras till

Ansvarig handläggare
Stadsbyggnadskoordinator
Kommunstyrelsen

Tommy Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Emma Embretsen
Planeringschef