



Monika Stenberg
Planchef
monika.stenberg@ekero.se

Kommunstyrelsens
arbetsutskott

Detaljplan för Ekebyhov 1:329, Tappsund 1:50 - planbesked

Dnr KS14/234-214

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att ge besked att kommunen avser att inleda en planläggning för Ekebyhov 1:329 och Tappsund 1:50.

Detaljplaneläggning av Ekebyhov 1:329 och Tappsund 1:50 bedöms kunna påbörjas tidigast år 2018 och leda fram till en antagen detaljplan år 2020.

Sammanfattning av ärendet

Begäran om planbesked har inkommit från ägarna till fastigheten Ekebyhov 1:329 (AB Ekerö bostäder), 2014-09-11.

Ansökan avser att kunna bebygga marken med bostäder. Två delområden redovisas. Inom delområde 1 ersätts två befintliga bostadshus samt delar av innergården och befintliga garage med 6 nya huskroppar där ca 120 lägenheter kan inrymmas. Inom delområde 2 föreslås att 4 nya huskroppar byggs runt delar av befintliga brandstationen och kan inrymma ca 170 lägenheter.

Området ligger direkt söder om Ekerö centrum utmed Ekebyhovsvägen och Ekebyhovs allé. Den berörda fastigheten Ekebyhov 1:329 ägs av AB Ekerö bostäder och består av två skiften varav den aktuella norra delen omfattar ca 12000 kvm. Ansökan omfattar även Tappsund 1:50, som ägs av Ekerö kommun.

För Tappstund 1:50 gäller en detaljplan (stadsplan fastställd 1983-04-14). Den anger att marken får bebyggas med byggnader för allmänt ändamål (brandstation, vårdcentral). För den södra delen, Ekebyhov 1:329, gäller en detaljplan (stadsplan fastställd 1968-02-21). Ny detaljplan krävs för att möjliggöra byggnation enligt ansökan.

Buller från motorfordonstrafiken måste utredas för att se om det är lämpligt att bebygga marken med bostäder. Avstegsfall bör kunna gälla vid hantering av buller.

I nordost finns en befintlig kemiskteknisk industri. Härifrån har luktstörningar förekommit, vilket bör utredas inom ett planarbete. Även befintlig panna för uppvärmning av bostäderna har genererat vissa klagomål, vilket bör uppmärksammas om uppvärmning via panna är aktuellt att ha kvar som uppvärmningssätt.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande stadsarkitektkontoret, 2014-12-22

Utredning, 2014-12-22

Ärendet

Enligt PBL 5:5 ska i ett planbesked framgå om kommunen avser att inleda en planläggning eller inte.

Stadsarkitektkontoret bedömer att förslaget enligt ansökan är lämpligt att arbeta vidare med och föreslår att kommunen avser att inleda en planläggning för Ekebyhov 1:329 och att även Tappsund 1:50 kan komma att ingå om alternativ lokalisering till brandstationen kan hittas eller om annan användning än för bostäder blir aktuellt.

Planbeskedet ligger i linje med översiktsplanens övergripande inriktning att den största satsningen av bostäder ska ske inom tätortsbandet/lokala centrum/serviceorter. I Ekerö centrum förordar stadsarkitektkontoret en tätare bebyggelse, dvs lägenheter gärna med verksamheter i bottenvåning åtminstone mot de större vägarna såsom Bryggavägen.

Stadsarkitektkontoret anser att Ekebyhov 1:329 är lämplig att förtäta med bostäder i lägenheter. Mot Bryggavägen, inom Tappsund 1:50, bör möjlighet för handel/service/verksamheter finnas i bottenplan. Stadsarkitektkontoret förordar att ny bebyggelse ansluts till närvärme vid en utbyggnad av närvärmenätet.

Projektet är inte direkt utpekade i gällande översiktsplan. En planläggning måste samordnas med planeringen för den övriga utvecklingen av Ekerö centrum. Stadsarkitektkontoret har svårt att se att bostäder och brandstation går att kombinera utan risk för störningar. Stadsarkitektkontoret anser därför att en ny lokalisering krävs för brandförsvarets verksamhet för att Tappsund 1:50 ska vara lämplig för bostadsbebyggelse.

Stadsarkitektkontoret ser att buller och luktstörningar kan innebära svårigheter i projektet och bör utredas i tidigt skede.

De nya bostäderna är ett tillskott vilket för med sig behov av kommunal service. Om projektet påbörjas om ett antal år bedöms det inrymmas i det allmänna bostadsbyggandet enligt översiktsplanen, dvs ca 140 nya bostäder per år. Inför en start ca år 2018 bör bostadsprognosen ses över då aktuellt projekt kan innebära ett överskridande av 140 bostäder per år.

Kostnader för upprättande av detaljplan regleras i planavtal med den som initierat ärendet. Exploateringsavtal tecknas med fastighetsägaren innan detaljplanen antas.

Preliminärt bedöms förslaget inte innebära betydande miljöpåverkan.

Ärendet bedöms ha ett medelhögt kommunalt intresse.

Enligt PBL 5:5 ska kommunen i ett planbesked, om kommunen avser att inleda en planläggning, ange den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan. Om positivt planbesked ges bedöms en ny detaljplan kunna påbörjas tidigast år 2018 och leda fram till en antagen detaljplan år 2020.

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg
Planchef

Beslutet expedieras till
Stadsarkitektkontoret