

Emma Embretsen  
Planeringschef

## Kommunstyrelsens arbetsutskott

### **Detaljplaneprogram för området kring Brygga gård (Brygga 1:2 m.fl)**

Dnr KS18/57

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar 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.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att ianspråka 65 tkr från 2019 års budgeterade bruttokostnader för "Tillväxt-, plan- och exploateringsresurs" och omfördela till Miljö- och stadsbyggnadskontoret – planenheten."

#### **Sammanfattning av ärendet**

I beslut 2018.02.07 § 47 påtalar Byggnadsnämnden för Kommunstyrelsen att uppdrag bör ges åt Miljö- och stadsbyggnadskontoret att, med högsta prioritet, detaljplanera fastigheten Brygga 1:2 samt angränsande bostadsfastigheter för att bli säkerställa strandpromenad och tillgänglighet till strandområdet, samt utreda i vilken omfattning utbyggnad kan ske.

I samband med genomförandet av de lagakraftvunna detaljplanerna för Ekerö strand och Fredrikstrandsvägen, byggs befintlig strandpromenad ut längs Tappströmskanalen och förlängs förbi detaljplaneområdena. Strandpromenaden ska sedan fortsätta mot Jungfrusund. Sträckan är även markerad som planerad gång- och cykelväg i gällande översiktsplan, antagen 2018-03-06. För att utbyggnad av strandpromenaden ska bli möjlig behöver markfrågan på Brygga 1:2 och Brygga 1:5 lösas.

Med anledning av Byggnadsnämndens beslut föreslår Miljö- och stadsbyggnadskontoret att planläggning av fastigheterna Brygga 1:2, Brygga 1:5, Brygga 1:21 och Brygga 1:22 påbörjas och inleds genom ett planprogram, där även intilliggande fastigheter Tappsund 1:32, Brygga 1:6, Tappsund 1:57, del av Tappsund 1:1 samt del av Bryggavägen ingår. I planprogrammet ska strandpromenadens säkerställande, samt möjlig utbyggnad på fastigheterna utredas.

Begäran om planbesked har inkommit från BoKlok Housing AB 2018-05-02, gällande fastighet Tappsund 1:32, ägd av Svevia Fastighet AB. Svevia Fastighet AB godkänner i en skrivelse att BoKlok Housing AB ansöker om planbesked för deras fastighet. BoKlok svarar för alla kostnader och kommunikation med kommunen kring ansökan om planbesked.

Ansökan avser att ny detaljplan upprättas för att möjliggöra att Tappsund 1:32 kan bebyggas med 86 bostäder, varav 56 lägenheter i flerbostadshus på 2-4 våningar och 30 radhus. För lägenheterna föreslås 59 parkeringsplatser och för radhusen ska parkering ske inom egen tomt. Parkeringen föreslås placeras närmast Bryggavägen och en ny utfart till Bryggavägen föreslås i ansökan. Området är beläget ca 600 meter öster om Ekerö centrum och används idag för verkstad och logistik, bussuppställning. Beslut om planläggning väntas tas av Kommunstyrelsens arbetsutskott vid sammanträde 2018-10-02 (Dnr KS18/130).

Brygga 1:2 inrymmer idag företaget Alverbäcks Ekologiska blommor AB. Bebyggelsen på fastigheten utgörs i huvudsak av växthus. På fastigheterna Brygga 1:5 och Brygga 1:22 finns bostadsbebyggelse och på Brygga 1:21 finns utöver bostadshus, även ett mindre stall samt hästhagar.

Det föreslagna programområdet omfattas av detaljplan 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 idag inte av någon detaljplan. För fastigheten Brygga 1:6 finns ett positivt planbesked. Ny detaljplan för Brygga 1:6 bedömdes kunna påbörjas tidigast år 2018 och leda fram till en antagen detaljplan år 2020. En start av planen är inte prioriterad under 2018.

I det föreslagna programområdets västra del finns två kommunägda fastigheter, Tappsund 1:1 och Tappsund 1:57, med kommunala verksamheter. Inom den lagakraftvunna detaljplanen för Fredrikstrandsvägen, Brygga 1:3 m fl. ingår att Fredrikstrandsvägen byggs ut för busstrafik.

I Ekerö kommuns översiktsplan är området, med undantag av Brygga 1:2, utpekat som förtätning inom befintlig bebyggelse före år 2030, i markanvändningskartan. Brygga 1:2 är utpekad som industri/verksamheter. Den omkringliggande bebyggelsen utgörs av friliggande villor och radhus och i kommande utbyggnadsprojekt, parhus och kedjehus, vilket talar för att ny bebyggelse inom programområdet ska vara i samma karaktär. Öster om programområdet finns ett område med småindustri.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret är positiva till att de berörda fastigheterna planläggs för bostadsändamål samt verksamheter. Bebyggelsens struktur och omfattning, byggnadshöjder och byggnadsvolymer samt antalet bostäder behöver utredas vidare i programarbetet.

Förtätning med nya bostäder och verksamheter inom området förordas att fortsättningsvis vara låg, på grund av att den befintliga bebyggelsen kring programområdet utgörs av låg bebyggelse, i två våningar. Det är viktigt att ny bebyggelse harmoniserar med den omkringliggande bebyggelsen och att området inte blir en förlängning av centrum, där högre bebyggelse förespråkas. Ny bebyggelse som ska gränsa mot Bryggavägen kan möjligen uppföras som flerbostadshus i 3 våningar med entréer mot Bryggavägen.

Användningen av fastigheten Brygga 1:2 bör inte låsas till den befintliga, utan olika typer av icke störande verksamheter, handel och/eller bostäder bör kunna möjliggöras. Detta för att inte förhindra en framtida utveckling av området. Miljö- och stadsbyggnadskontoret är kritiska till ytterligare utfarter längs Bryggavägen och föredrar att fastigheterna inom området angörs från befintliga vägar. Kvartersindelning och gatustruktur inom programområdet behöver analyseras utifrån förutsättningen att Bryggavägen dras om och går genom programområdet och grannfastigheten Brygga 1:2 för att anslutas i befintlig kurva.

Bryggavägens gestaltning och funktion behöver också innefattas i planprogrammet, specifikt där vägen tangerar programområdet. Viktiga frågor att beakta i fortsatt arbete är hur bebyggelsen ska vända sig mot Bryggavägen och hur gaturummet ska upplevas. Den nya bebyggelsen som ska gränsa mot Bryggavägen ska möjliggöra ett tydligt och trevligt gaturum. Befintliga karaktärsdrag kan med fördel byggas vidare på, såsom att bebyggelsen är inskjuten en bit från vägen. På så sätt möjliggörs ett större band med grönstruktur och trädrad. Ytor för dagens gång- och cykelväg behöver analyseras och kan behöva förbättras.

Inom programområdet ska en förskola med 6 avdelningar, cirka 120 barn inrymmas. Byggnaden kan uppföras i två våningsplan. Den mest lämpade placeringen av en förskola ska redovisas i planprogrammet.

I programområdet ska det finnas grönytor som är tillgängliga och attraktiva för boende inom programområdet men också för närboende. Dessa ytor ska kunna användas för lek och tillfällig vistelse.

De kommunala sociala verksamheter som idag finns inom fastigheterna del av Tappsund 1:1 och Tappsund 1:57 bör även fortsättningsvis kunna finnas kvar på platsen. Dessa kan med fördel läggas i bottenplan till ett flerbostadshus. Detta behöver undersökas vidare i planprogrammet.

Planläggningen ska inledas med ett planprogram som ska utgöra underlag för Ekerö kommuns upprättande av en eller flera detaljplan/er för programområdet.

Planläggning avses påbörjas 2019 med ett planprogram som ska föreslå etappindelning och tidplan för när detaljplan/-en/-erna kan förväntas antas.

Planläggningen bekostas genom planavtal.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteutlåtande 2018-09-24, Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Byggnadsnämndens beslut 2018.02.07 § 47

**Beslutet expedieras till**

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Tommie Eriksson  
Miljö- och stadsbyggnadschef

Emma Embretsen  
Planeringschef