

Annika Ratzinger
Planarkitekt
Annika.Ratzinger@ekero.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Planbesked för Tappsund 1:32

Dnr KS18/130

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att ge besked om att kommunen avser att inleda en planläggning för Tappsund 1:32 för bostadsändamål.

Sammanfattning av ärendet

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 med 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. Den berörda fastigheten Tappsund 1:32 är ca 17 200 kvm.

Fastigheten omfattas av detaljplan nr 78, antagen 1981-03-03 (laga kraft 1981-06-26). Tappsund 1:32 är i gällande detaljplan avsedd för garage. Genomförandetiden har löpt ut. För grannfastigheten Brygga 1:6, norr om fastigheten för ansökan, 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. Väster om fastigheten finns två kommunägda fastigheter med kommunala verksamheter. Grannfastigheten i öster är inte planlagd. Inom den lagakraftvunna detaljplanen för Fredrikstrandsvägen, Brygga 1:3 m fl. ingår att Fredrikstrandsvägen byggs ut för busstrafik. Det är även från Fredrikstrandsvägen som fastigheten för ansökan angörs idag.

Förslaget för ansökan är förenligt med Ekerö kommuns översiktsplan. Den berörda fastigheten är utpekad som förtätning inom befintlig bebyggelse före år 2030, i markanvändningskartan. 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.

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

Förtätning med nya bostäder och verksamheter 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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret är kritiska till ytterligare en utfart längs Bryggavägen och föredrar att fastigheten angörs från Fredrikstrandvägen som i dagsläget eller från Brygga gårdsväg. Garage mot Bryggavägen i den omfattning som föreslås i ansökan är inte önskvärt och behöver utredas vidare i programarbetet. 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 bebyggelse 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.

Programområdet bör innefatta fastigheterna Tappsund 1:57, Brygga 1:6, Tappsund 1:32, del av Tappsund 1:1, Brygga 1:2, Brygga 1:5, Brygga 1:21, Brygga 1:22 samt del av Bryggavägen.

Planläggning avses påbörjas 2019 med ett planprogram som bland annat ska föreslå etappindelning och tidplan för när detaljplan/-en/-erna kan förväntas antas. Ett rimligt antagande är en antagen detaljplan 2025.

Planläggningen bekostas av exploatören genom planavtal.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, 2018-09-25, Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Utredning om planbesked för Tappsund 1:32
Ansökan. Planbesked för Tappsund 1:32

Beslutet expedieras till

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Tommy Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Emma Embretsen
Planeringschef

Annika Ratzinger
Planarkitekt