



Miljö- och stadsbyggnadskontoret

2018-09-19

Utredning om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för Tappsund 1:32

Ekerö kommun, Stockholms län



Utredningsområde, Tappsund 1:32

Vad säger Plan- och bygglagen (PBL) om planbesked?

5 kap:

Planbesked

2 § På begäran av någon som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs eller att områdesbestämmelser ändras eller upphävs, ska kommunen i ett planbesked redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en sådan planläggning.

3 § En begäran om planbesked ska vara skriftlig och innehålla en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet med den avsedda åtgärden och en karta som visar det område som berörs.

Om åtgärden avser ett byggnadsverk, ska begäran också innehålla en beskrivning av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning.

4 § När kommunen har fått en begäran om planbesked som uppfyller kraven i 3 § ska kommunen ge sitt planbesked inom fyra månader, om kommunen och den som har gjort begäran inte kommer överens om något annat.

5 § Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda en planläggning.

Om kommunen avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet 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 eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser.

Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för det.

13 kap:

2 § Kommunala beslut enligt denna lag får inte överklagas i den del de avser

/.../

2. planbesked enligt 5 kap. 2 §,

Begäran om planbesked

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. Parterna har tecknat ett aktieöverlåtelseavtal, genom vilket BoKlok Housing AB avser förvärva fastigheten i ett bolagsköp. BoKlok svarar för alla kostnader och kommunikation med kommunen kring ansökan om planbesked.

Sökande önskar en planläggning för 86 bostäder, varav 56 lägenheter och 30 radhus. För lägenheterna föreslås 59 parkeringsplatser och för radhusen ska parkering ske inom egen tomt.

Ansökan föreslås enligt nedanstående illustration.



Situationsplan på ny byggnation enligt planbesked.

I ansökan föreslås totalt fem flerbostadshus, 3 st tvåvåningshus och 2 st 4 våningshus. Totalt anges en lägenhetsfördelning enligt följande:

56 lägenheter

1 rok: 4 st

2 rok: 22 st

3 rok: 20 st

4 rok: 10 st



Volymstudie och idéskiss på ny byggnation enligt planbesked.



Referensbild BoKlok Ede - Allé, Upplands väiby



Referensbild BoKlok Ede - Allé, Upplands väiby



Referensbild BoKlok Bankefluctrand, Malmö



Referensbild BoKlok Riksten, Dattbyrka

Referensbilder.

Nulägesbeskrivning

Lägesbeskrivning

Området är beläget ca 600 meter öster om Ekerö centrum och används idag för bussuppställning och garage.

Markägoförhållande

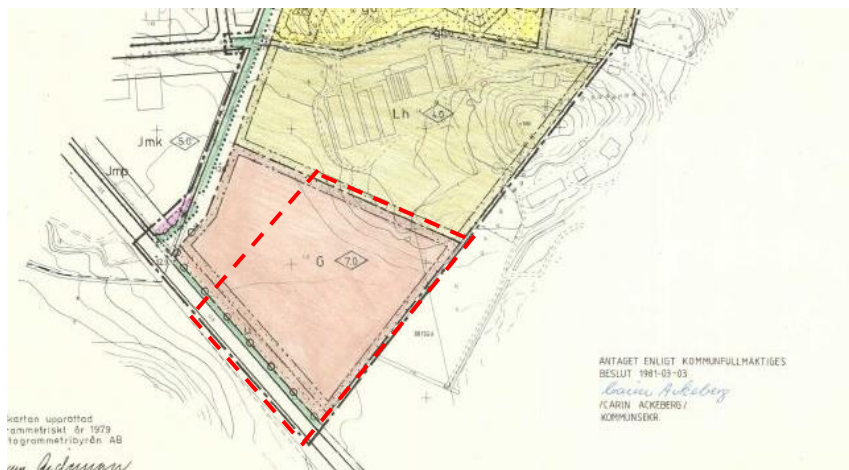
Den berörda fastigheten, Tappsund 1:32 ägs av Svevia Fastigheter AB och är cirka 17 200 kvm.



Fastighetskarta, Tappsund 1:32 markerat.

Gällande detaljplan

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 med byggnadshöjd 7 meter. Det är utkörningsförbud mot Bryggavägen vid den berörda fastigheten. Det finns även ett utpekad u-område avsett för underjordiska ledningar på fastigheten längs Bryggavägen samt ett prickmarkområde avsedd för att byggnader ska vara inskjutna från Bryggavägen. Genomförandetiden har löpt ut.



Urklipp ur Gällande detaljplan nr 78, Tappsund 1:32 markerat.

Bebyggelse

Fastigheten är bebyggd med tre byggnader, två bussgarage och ett kontorshus, samt stor hårdgjorda ytor för bussuppställning. Fastigheten används för verkstad och logistik.

Norr om fastighet finns planlagt område handelsträdgård i gällande detaljplan nr 78. Fastigheten Brygga 1:6 är idag bebyggd med tre byggnader, varav åtminstone en används som bostad. I övrigt finns flera större nedgångna växthus och beteshagar för hästar. Det finns ett positivt planbesked för fastighet Brygga 1:6, för kommande planläggning för bostadsändamål, markbostäder. På de kommunägda fastigheterna Tappsund 1:57 samt del av Tappsund 1:1, finns byggnader med daglig verksamhet, tekniska lagerbyggnader och gymnasieskola. Vidare norr ut finns villabebyggelse. I öster ligger en större blomsterodling i växthus (Brygga 1:2, Alverbäcks blommor). Stora ytor är hårdgjorda. Väster om utredningsområdet finns Bryggavägen och ett radhusområde, ritat av Ralph Erskine.



Tappsund 1:32, vy från Fredrikstrandvägen



Brygga 1:6, växthus och hage



Brygga 1:2, växthus och hästhage



Tappsund 1:57,
vy från Fredrikstrandvägen



Tappsund 1:1, tekniskt förråd

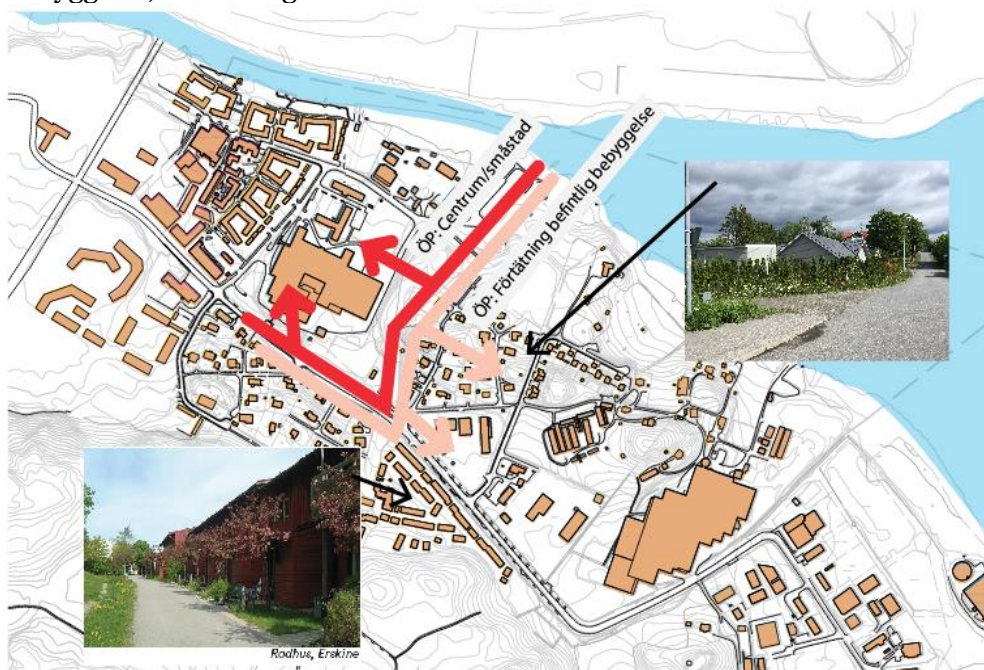


Radhusområde, vy från Bryggavägen



Villabebyggelse i närheten

Befintlig bostadsbebyggelse som gränsar till utredningsområdet utgörs av låg bebyggelse, två våningar.

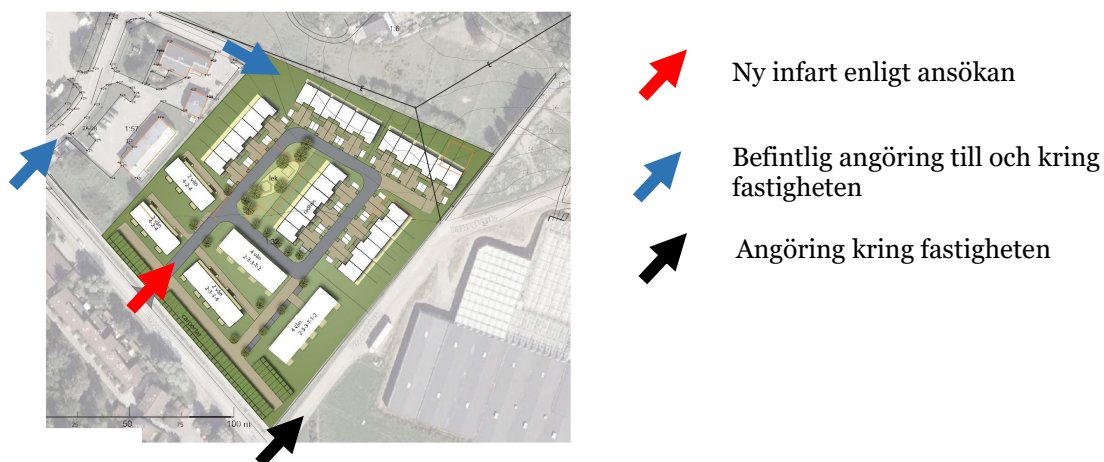


Tillsammans med utbyggnaden av detaljplan för Fredrikstrandsvägen (Brygga 1:3 m fl), antalet bostäder som föreslogs i planbeskedet för Brygga 1:6 och det föreslagna antalet bostäder i den aktuella ansökan om planbesked för Tappsund 1:32, är det ungefär 180 – 190 bostäder som kan komma att byggas i området.

Trafik

Utredningsområdet för ansökan angörs från Bryggavägen. En ny lokalgata tillkommer inom området. Vägen föreslås vara genomgående för att undvika stora vändplaner.

Idag angörs utredningsområdet från Bryggavägen via Fredrikstrandsvägen. I samband med planläggning för nya bostäder norr om Brygga 1:6 samt närmare Ekerö centrum planeras Fredrikstrandsvägen öppnas för kollektiv busstrafik.



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nya bostäder ska anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät.

Övriga förordnanden

Det finns inga registrerade fornlämningar inom området.

Fastigheten omfattas ej av strandskydd.

I gällande detaljplan finns ett förordnande enligt § 113 byggnadslagen (BL). Förordnandet innebär att allmän platsmark inom detaljplanen inte får göras om till kvartersmark. Till och med 2018 krävs, för att upphäva förordnandet, att en ansökan om upphävande görs till länsstyrelsen. Från och med 2019 upphör 113 § BL-förordnandena att gälla enligt en lagändring (SFS 2014:900). Tappsund 1:32 omfattas inte av förordnandet eftersom fastigheten i gällande plan utgörs av kvartersmark, men i väster och söder gränsar fastigheten till allmän platsmark som omfattas av förordnandet.

Markförhållanden

Utredningsområdet är flackt och större delen är hårdgjord. Området består enligt geologiska kartbladet (SGU) av glacial lera.

Natur

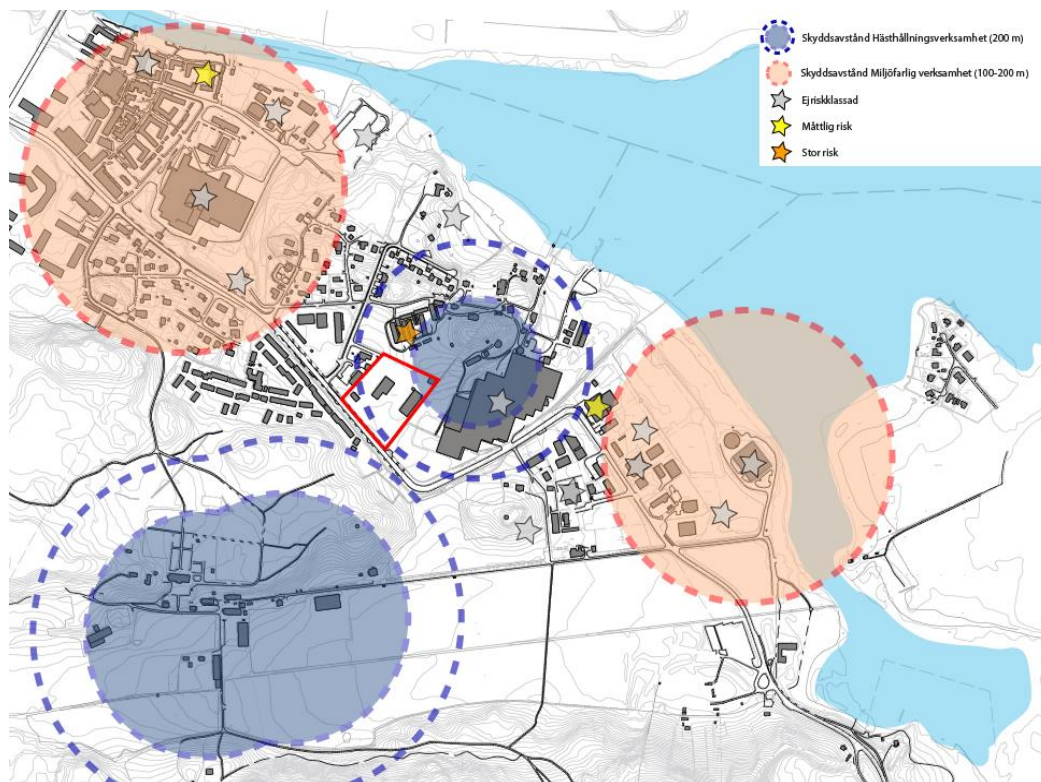
Utredningsområdet är hårdgjort. I dagsläget finns inga kända naturvärden.

Service

Området ligger inom tätorten med service inom gång- och cykelavstånd. Tappströmskolan och Ekebyhovsskolan ligger ca 1 km från området. Kommersiell service finns som närmst ca 600 meter västerut vid Ekerö centrum. Med kommande bostadutbyggnad i området behöver en förskola planeras in i närheten. Inom del av Tappsund 1:1, finns idag verksamheter som är viktiga för kommunen, så som tekniskt förråd, dagligverksamhet och sociala verksamheter.

Störningar och risker

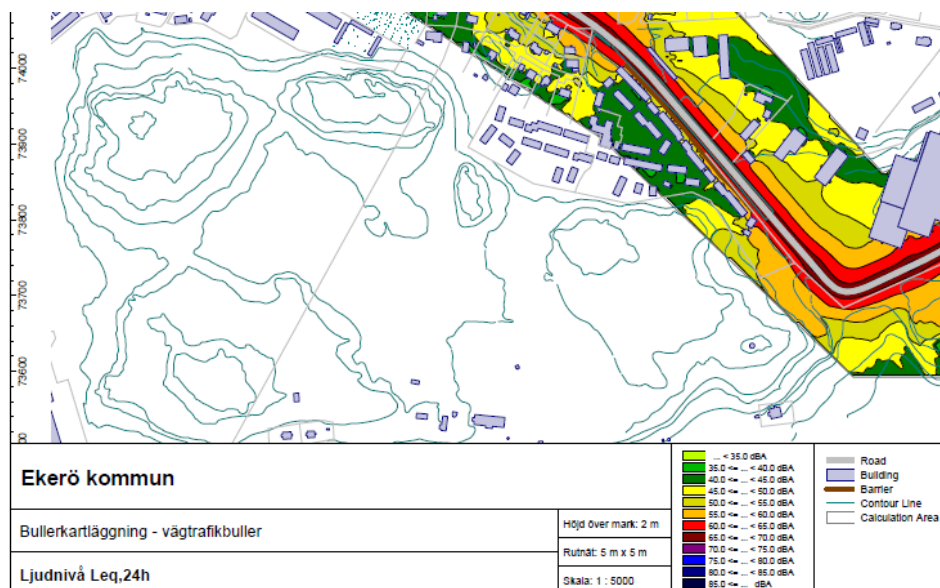
Störningar i form av lukt, flugor och allergener skulle kunna förekomma från befintligt stall. Det är placerat direkt öster om Brygga 1:6. Föreslagna bostäder ligger till större delen inom Miljönämndens rekommenderade skyddsavstånd. Stallet har få hästar och är inte ett etablerat stall som Miljö- och stadsbyggnadskontoret anser bör värnas särskilt. Nya bostäder kan innebära att stallet måste inskränka sin verksamhet vid störningar.



Det finns ingen förorenad mark registrerad på den berörda fastigheten. Det kan förekomma föroreningar till följd av nuvarande användning, vilket behöver utredas vid planläggning.

Det måste även utredas huruvida den intelligande verksamheten Alverbäcks blommor kan innebära störning för eventuella bostäder.

Vid en planläggning måste även buller från trafik utredas. Cowi har tidigare gjort en bullerkartering för delar av Ekerö kommun, 2012. Den visar att radhusbebyggelsen, på andra sidan Bryggvägen har ekvivalenta ljudnivåer om 58 - 62 dB(A). Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad på bostadsfastigheter närmast Bryggvägen har enligt mätningen nivåer mellan, <55 - 62. Maximala ljudnivåer vid fasad visar <70 - 78.



Utklipp från Bullerkartering, Ekerö kommun, Cowi Juni- 2012

Pågående planering i området

Lokaliseringsförstudie för ny skola.

Förstudiens förutsättningar var att undersöka placering av skola för 500 elever. Två områden har utretts, område norr och syd. Inom område norr finns Fastigheterna Tappsund 1:1 och 1:57 som ägs av Ekerö kommun, samt Tappsund 1:32. Brygga 1:6 har behandlats i förstudien utifrån att liten del av skolgården skulle kunna anläggas på fastigheten. Fastigheten inom område syd ägs av kommunen. Område syd kommer föreslås för planläggning för ny skola.

Positivt planbesked för fastighet Brygga 1:6.

Begäran om planbesked kom in 2014-05-23 för fastigheten Brygga 1:6, som ägs av Järntorget bostad AB.



Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade att ge besked att kommunen avser att inleda planläggning för Brygga 1:6. Detaljplaneläggningen av Brygga 1:6 bedöms kunna påbörjas tidigast år 2018 och leda fram till en antagen plan år 2020. Två skisser finns, över möjlig utbyggnad, se nedan. Detaljplaneläggningen har ännu inte startat.

Pågående exploatering i området

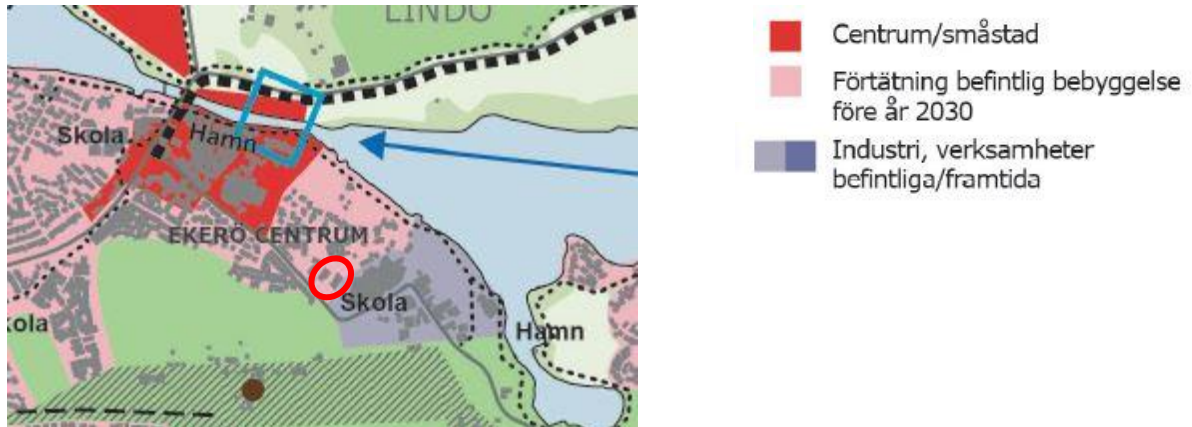
Detaljplan för Fredrikstrandsvägen (Brygga 1:3 m fl.) vann laga kraft 2016. Ny bostadsbebyggelse i form av villor, radhus och kedjehus. Utbyggnad av VA och markberedning har påbörjats.



Tidigare ställningstaganden och bestämmelser

Översiktsplanen

Översiktsplanen för Ekerö kommun till år 2030 – med sikte på år 2050, antogs av kommunfullmäktige den 6 mars 2018. Där framförs att den största satsningen på utbyggnad av bostäder och verksamheter ska ske inom Tätortsbandet där goda förutsättningar för service och kommunikationer finns.



Urklipp ur Översiktsplanens markanvändningskarta för tätortsbandet. Utredningsområdet är markerat med en röd ring.

- Ekerö kommun ska enligt översiktsplanen planera för utbyggnad av skola, omsorg, service, samt kultur och fritid som motsvarar framtida befolkningsökning.
- Ekerö centrum, Träkvista, Svanhagen, Stenhamra, Älvnäs och Västeräng ska rymma tätare bebyggelse med stor andel flerbostadshus, handel, service, skola/förskola, hotell/vandrarhem, mötesplatser, verksamheter mm.
- Markanvändning för Tappsund 1:32 anges vara *förtätning inom befintlig bebyggelse före år 2030* och angränsar till markanvändning centrum” och till ”industri, verksamheter befintliga/framtida”. Området ingår i tätortsbandet.

Strategiska ställningstaganden

I översiktsplanen beskriver Ekerö kommun i sina strategiska ställningstaganden vad de ska arbeta med. Ett av dessa berör det planbeskedet behandlar, *Ekerö kommun ska*

- *förtäta befintliga tätorter och utvecklingsområden samt erbjuda bostäder i varierade lägen, av olika storlekar och upplåtelseformer.*
- *Sträva efter en god och estetiskt tilltalande arkitektur.*
- *Verka för god trafiksäkerhet, särskilt för fotgängare och cyklister.*

Riksintresse

Med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns omfattas Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse enligt 4 kap MB. Inom detta riksintresse ska turismens och friluftslivets - främst det rörliga friluftslivets - intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

I vattnet, knappt en kilometer öster om planområdet, går en farled av riksintresse enligt 3 kap MB. Hela Ekerö kommun ingår i riksintresset ”Mälaren med öar och strandområden”, utifrån de natur- och kulturvärden som finns i området.

Vattenskyddsområde

Utredningsområdet ligger liksom större delar av Ekerö inom den sekundära skyddszone för Östra Mälarens ytvattentäkter, inom vilket särskilda föreskrifter ska beaktas vid exploatering.

Mälaren omfattas även av Vattendirektivet, vilket innebär att nuvarande status inte får försämrats samt att åtgärdsprogram ska upprättas och genomföras.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Bedömning

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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget enligt ansökan är lämpligt att arbeta vidare med och föreslår att kommunen avser att inleda en planläggning för Tappsund 1:32. Planläggningen föreslås 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 och del av Tappsund 1:1, samt del av Bryggavägen. Även Brygga 1:2, Brygga 1:5, Brygga 1:21 och Brygga 1:22 föreslås omfattas av planprogrammet.

Bebyggelse

Miljö- och stadsbyggnadskontoret är positiva till att den berörda fastigheten planläggs för bostadsändamål. Bebyggelsens struktur och omfattning - *byggnadshöjder, byggnadsvolymer och 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. Den omkringliggande bebyggelsen utgörs av friliggande villor, radhus och i kommande projekt parhus och kedjehus, vilket talar för att ny bebyggelse inom programområdet ska vara i samma karaktär.

Ny bebyggelse som ska gränsa mot Bryggavägen kan möjligen uppföras som flerbostadshus i 3 våningar med entréer mot Bryggavägen.

Parkering, utfarter

Miljö- och stadsbyggnadskontoret är kritiska till ytterligare en utfart längs Bryggvägen och föredrar att fastigheten angörs som idag från Fredrikstrandvägen eller 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.

Bryggavägen

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 med trädrad. Ytor för dagens gång- och cykelväg behöver analyseras och kan behöva förbättras.

Kommunala behov inom programområdet

Inom programområdet behöver en förskola med 6 avdelningar, cirka 120 barn, placeras. 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. Grönytor för lek och tillfällig vistelse.

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

Förutsättningar som talar för en planläggning

Förslaget för ansökan är förenligt med Ekerö kommuns översiktsplan. Den berörda fastigheten är utpekad som förtätning inom befintlig bebyggelse före år 2030, på markanvändningskartan. Förslaget för ansökan är till stora delar låg bebyggelse, radhus och flerbostadshus i två plan, som relaterar till den befintliga låga bostadsbebyggelsen som finns i fastighetens närhet och i kommande utbyggnadsprojekt.

Förutsättningar som talar mot en planläggning

Förslaget för ansökan redovisar flerbostadshus i två-fyra våningsplan. Det finns inga flerbostadshus i kringliggande bostadsområden idag och skalan på bebyggelsen idag är låg; två plan.

Konsekvenser

Kommunalekonomiska och infrastrukturella konsekvenser

Den nya bebyggelsen innebär ett tillskott på bostäder vilket för med sig behov av kommunal service, såsom förskoleplatser. Vilka konsekvenser för infrastruktur mm som föreslagna bebyggelse på Tappsund 1:32, tillsammans med pågående och framtida exploateringar mellan Tappströmsbron och Brygga industriområde medför, ska undersökas i programarbetet.

Roslagsvatten behöver höras i det fortsatta arbetet för möjlig kapacitet i befintligt och kommande VA-nät. Eventuella investeringskostnader för en utökad kapacitet kan delvis behöva bekostas av exploitören.

Viktigt att beakta vid planläggning är befintligt u-område.

Preliminär behovsbedömning

Preliminärt bedöms förslaget för ansökan inte innebära betydande miljöpåverkan.

Hantering av ärendet

Planprioritering

Ärendet bedöms ha ett medium kommunalt intresse på grund av att en förskola behövs inom programområdet.

Tidsplan

Enligt PBL 5 kap 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 planläggning tidigast kan påbörjas 2019 med ett planprogram och leda fram till en antagen detaljplan ca år 2023.

Planförfarande

En ny detaljplan för programområdet föreslås hanteras med standardförfarande.

Planprogrammet

En etappindelning för exploatering av programområdet ska redovisas i programmet.

Nämndinstans

Beslut om planbesked tas av KSau.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Annika Ratzinger
Planarkitekt

Bilaga: Ansökan