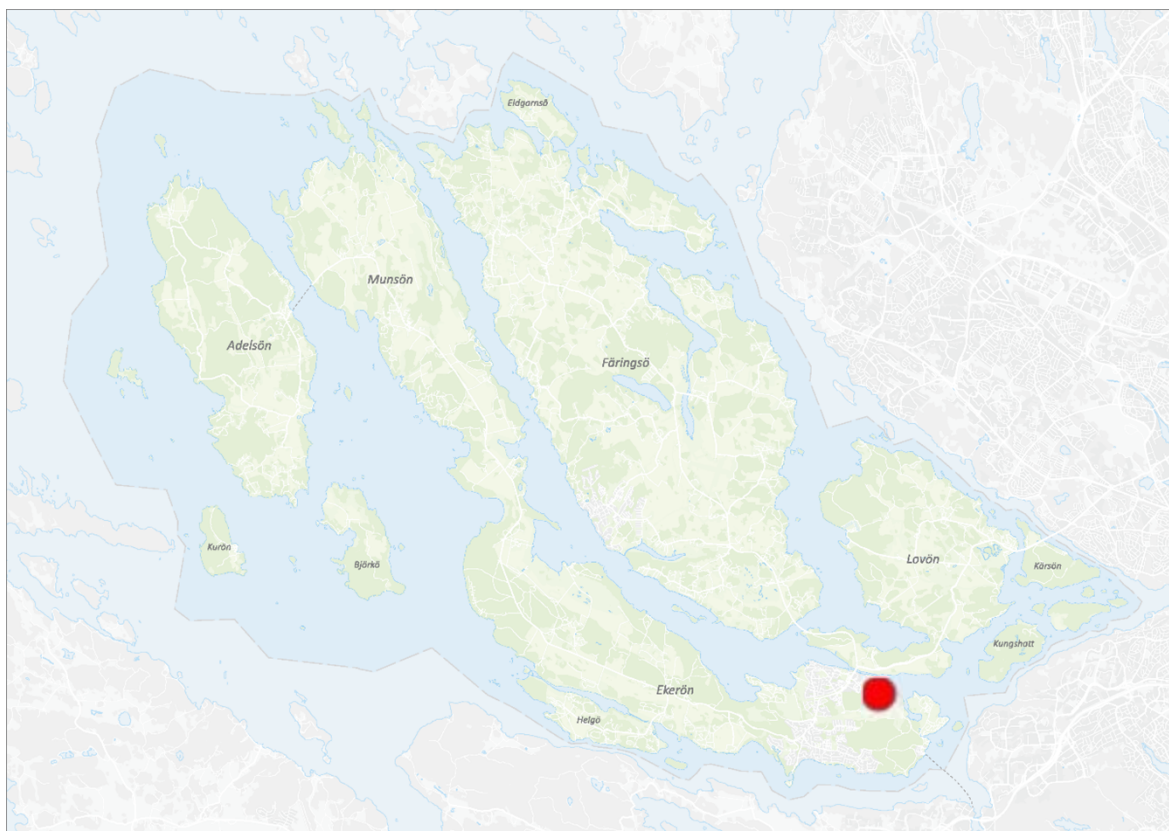


# Kravspecifikation

Planprogram för Brygga 1:6 m.fl. (Brygga)

Dnr: KS23/56

Ekerö kommun, Stockholms län



## Versionshantering

Datum uppdateras vid redigeringar som tillkommer efter att Projektplanen har godkänts, tex avvikelse beslutad i Styrgrupp, sammanställas i tabellen för versionshantering.

Datum	Version	Beskrivning	Ändrat av
Datum	Version		Skapad av
230930	1.0	Utkast 1	Erik Mejer
231213	2.0	Utkast 2	Erik Mejer
231221	3.0	Beslutad handling styrgrupp	Erik Mejer
240119	4.0	Revideringar inför SBN	Erik Mejer
240130	5.0	Revideringar inför SBN	Ann-Sofi Rundquist

## 1. Innehåll

2.	Projektets förutsättningar.....	4
2.1	Bakgrund.....	4
2.2	Projektfakta.....	4
2.3	Preliminär gräns för planprogram.....	4
2.4	Översiktsplan och andra styrdokument.....	5
2.5	Preliminärt syfte med planprogrammet.....	7
2.6	Målsättning med planprogrammet.....	7
2.7	Preliminär tidplan.....	8
3.	Frågor av särskild vikt vid kommande planprogramsarbete.....	8
4.	Risker och konsekvenser.....	9
4.1	Identifierade risker i planprogramsarbetet.....	9
4.2	Tidig bedömning av planprogramsarbetets ekonomiska konsekvenser.....	10
4.3	Roller och ansvar under planprogramsarbetet.....	11

## 2. Projektets förutsättningar

### 2.1 Bakgrund

Fastighetsägare för Brygga 1:6 respektive Tappsund 1:32 har ansökt om planbesked för byggnation av bostäder. 2014 resp 2018 beviljade Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSau) planbesked.

2018 beslutade KSau att ge Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att inleda planläggning med ett planprogram för Brygga 1:6 och Tappsund 1:32 med flera. Bakgrunden var att Byggnadsnämnden den 7 februari 2018 §47 beslutade angående ansökan om bygglov för tillbyggnad av växthus på fastigheten Brygga 1:2 att avslå kontorets bedömning att värna allmänhetens tillgång till stranden. BN påtalar att detaljplan för fastigheten Brygga 1:2 samt angränsande bostadsfastigheter bör genomföras med högsta prioritet. Syftet med planläggningen ansågs vara att säkerställa strandpromenad och tillgänglighet till strandområdet, samt utreda i vilken omfattning utbyggnad kan ske.

2023-12-21 beslutade styrgruppen att arbete med program i ett första skede bör omfatta de fastigheter där planbesked redan beslutats, samt utreda hur och om en strandpromenad norr om området kan anordnas. Möjligheter finns för att i processen utöka projektet till att omfatta även andra områden om det så av kommunen bedöms rimligt och lämpligt.

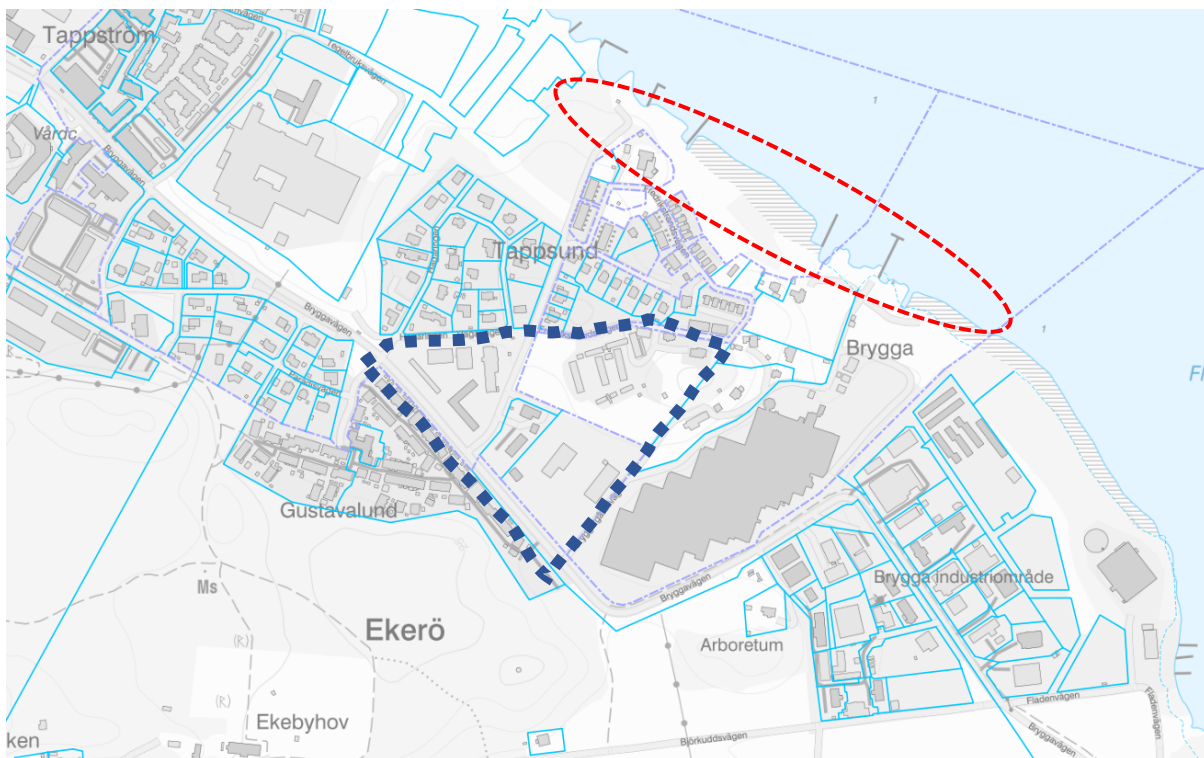
### 2.2 Projektfakta

Fastighetsägare:	Ekerö kommun och intressenterna/exploatörerna.
Intressent/exploatör:	Ekerö Brygga Fastighets AB (Aros Bostad AB) respektive Fastighets AB Trivsamt Boende Tappsund (BoKlok)
Markanvisning:	Nej
Befintlig markanvändning:	Småindustriändamål och handelsträdgård enligt gällande planer men idag främst uppställning fordon och diverse kommunala verksamheter.
Föreslagen markanvändning:	Bostadsändamål, kommunal service, ny infrastruktur, grönytor.
Exploatörsdriven planprocess	Ja

### 2.3 Preliminär gräns för planprogram

Planprogrammet omfattar:

- Fastigheterna Tappsund 1:57, 1:32 och delar av 1:1 samt Brygga 1:6. Delar av Bryggavägen, belägen på flera fastigheter (främst Tappsund 1:1 samt Ekebyhov 1:394).



Figur 1 Blå streckad linje visar preliminärt område för planprogram. Röd streckad linje visar preliminärt utredningsområde för strandpromenad och badbrygga.

## 2.4 Översiktsplan och andra styrdokument

Översiktsplanen pekar ut delar av området som lämpligt för förtätning efter år 2030. Öster om detta pekas ytor ut som befintlig industri/verksamhet. Omgivningspåverkan kan förekomma från befintlig verksamhet vid Bryggavägen och viss översvämningsrisk finns längs stranden utifrån mark som är lågt belägen.

Enligt översiktsplanen 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.

Andra styrdokument som kan vara av särskild vikt löpande i den fortsatta arbetsprocessen:

### Handbok om Va-anläggningar

Teknisk handbok innehåller anvisningar om hur VA-huvudmannen (Roslagsvatten) vill att VA-anläggningen ska byggas. Dokumentet ska vara underlag vid utformning av områdets struktur.

### Gestaltningpolicy för Ekerö kommun

Ny bebyggelse ska följa aktuell gestaltningpolicy (ny är under framtagande). Av policyn framgår bland annat att Ekerö kommun ska utvecklas med försiktighet och omtanke samt bevara sin nuvarande karaktär.

#### Kulturmiljöprogram

Kulturmiljöprogrammets råd och rekommendationer för placering av bebyggelse ska beaktas i programarbetet.

#### Riktlinjer för hästhållning respektive policyn "Hästarnas övärld"

En "bedömningsprocess" föreskrivs i riktlinjerna där acceptabla minimiavstånd anges mellan djurhållning (stall respektive hagar) och det som anses som tomtplats för bostadsbebyggelse. I policyn lyfts prioriteringar för hästgårdar på landsbygden samt för bebyggelse i närheten av dessa. Dokumenten ska vara vägledande vid placering av ny bebyggelse i området då närbelägen hästhållning förekommer.

#### Råd och anvisningar om avfall

I *Råd och anvisningar om avfall* lyfts frågor kring avfallshantering där främst transportvägar och utrymmen är relevanta. Dokumentet ska vara underlag vid utformning av områdets struktur.

#### Trafikplan (bestående av flera olika delar; exempelvis Trafikstrategi, Framkomlighetsplan, Gång- och cykelvägsplan, Stråkstudie med flera)

Trafikplanen beskriver hur kommunen avser att jobba med trafikfrågor. Trafikstrategin anger att huvudmålet är att kommunens invånare, besökare och näringsliv ska kunna resa hållbart. Hållbart resande innebär ett transportsystem som är tillgängligt för samtliga trafikanter i kommunen, och som genom att vara uppbyggt av trygga och säkra trafikmiljöer möjliggör miljövänligt och hälsosamt resande. Strategin ska utgöra underlag vid framtagande av planprogrammet och vara vägledande vid bland annat lokalisering av bebyggelse och utformning av transportsystem. Framkomlighetsplanen omfattar bl.a. en hastighetsöversyn och en kategorisering i huvudstruktur för olika trafikslag (cykel, buss, bil). Stråkstudien har analyserat Bryggavägen och föreskriver flera detaljerade slutsatser kring vägen; dess roll, karaktär och utformning. Trafikplanens olika delar ska utgöra underlag vid utvecklingen av området.

#### Strukturplan & Gestaltningsvision för Ekerö Mälarestad

Strukturplanen och gestaltningsvisionen medföljer kravspecifikationen för DP del av Ekerö Centrum. I detta material finns anvisningar för utvecklingen av centrum vilken projektet behöver relatera till.



Axonometri ur gestaltningsvisionen

## 2.5 Preliminärt syfte med planprogrammet

Den exploatörsdrivna planprocessen inleds med ett planprogram där syftet är att studera:

- Lämplig omfattning och struktur för **byggnation** i området samt beskriva konsekvenserna samt förslag på eventuell etappindelning. Området ska ses som en helhet ihop med vision för Ekerö centrum (*Strukturplan & Gestaltningsvision för Ekerö Mälärstad*) gällande exempelvis typologi, kvalitet och gestaltning samt en småstadsmässig bebyggelsefront längs Bryggavägen.
- Hur och om sammanhängande **strandpromenad** kan anordnas samt kopplingar till denna och andra rekreativa värden (ex. alternativa dragningar mot Ekebyhovsdalen) från nya bostadsområden
- Hur och om en **badbrygga** för allmänheten kan lokaliseras på kommunens mark
- **Bryggavägens** karaktär, synkat med pågående trafikplanering
- Behovet av **friytor** behöver hanteras, så som lekplatser och parker
- Möjligheterna att flytta befintligt **skyddsrum** på Bryggavägen 5
- Hur och om befintliga **kommunala verksamheter** kan fortgå
- Hur behovet av **kommunal service** i området ska tillgodoses
- Hur och om bostäder kan utvecklas i närheten av befintligt **stall**
- Hur **störningar** för bostäder från verksamheter såsom Alverbäcks blommor AB kan hanteras, så att verksamheten kan vara kvar i området
- Preliminära **ekonomiska konsekvenser** för kommunen

**Avgränsning:** Arbetet med planprogram avgränsas till att omfatta ovan beskrivna punkter för att översiktligt studera nybyggnation av bostadsområden på exploatörernas och kommunens fastigheter. Bostadsfastigheterna Brygga 1:5, 1:21 och 1:22 samt del av Ekebyhov 1:394 samt fastigheten med verksamhet på Brygga 1:2 ingår **inte** i programområdet. Då förändring av



markanvändningen för dessa fastigheter inte bedöms aktuell i dagsläget är det inte lämpligt att dessa ingår i planområdet. Om önskemål och behov av förändrad markanvändning aktualiseras av fastighetsägarna och kan prövas som positivt vid ansökan om planbesked före programsamråd kan prövas att lyfta in berörd del i programmet. Utredning av hur och om strandpromenaden kan anordnas genomförs för samtliga fastigheter som berörs (kommunal angelägenhet). Fastighetsägarna bidrar med dialog och är behjälpliga vid utredningen av strandpromenaden och vid beskrivning av verksamhetens behov, risker mm.

## 2.6 Målsättning med planprogrammet

Målsättningen med programmet och planarbetet är att:

- ...möjliggöra nya bostadsområden
- ...bidra till att befolkningsmålet kan uppnås (genom nya bostäder)
- ...förtydliga områdets roll och öka dess betydelse för staden (genom att förändra dess karaktär och struktur)
- ...utreda dagvatten ur ett större perspektiv för att identifiera tekniskt och ekonomiskt effektiva dagvattenlösningar. Dagvattenlösningarna skall vara hållbara och vackra.
- ...tillgodose behovet av kommunal service i området
- ...utveckla Bryggavägen inklusive klargöra behovet av åtgärder för att minska påverkan från risk och buller
- ...hantera situationen kring aktiva verksamheter och deras hyresavtal i god tid innan förändringar i området är aktuella
- ...möjliggöra koppling mellan nya bostäder och rekreativa värden likt strandpromenaden i norr och mot bokskogen, Ekebyhovs slottspark och Ekebyhovsdalen i söder
- ...förenkla framtida processer kring planprövningen. Detta genom den bedömning som görs i programmet vilken ger ramarna för prövning av framtida detaljplan.

## 2.7 Preliminär tidplan

En preliminär tidplan har skapats, för projektets första del med ett planprogram:

<b>Start av planprogramsarbetet (Startmöte)</b>	Kvartal 1, 2024
<b>Programsamråd</b>	Kvartal 4, 2024
<b>Godkänt planprogram</b>	Kvartal 4, 2024
<b>Detaljplanprocesser</b>	Enligt projektbeställning/projektplan

Inför startmötet tar exploitören fram en mer detaljerad tidplan, där fler skeden i planprocessen uppskattas.



### 3. Frågor av särskild vikt vid kommande planprogramsarbete

Av kommunens arbete med planbeskedet (Utredning av planbeskedet, 2020-08-31) framgår det att ansökan inte bedöms lämplig att utveckla i sin helhet. Det inledande planprogramsarbetet får utvisa omfattningen. I kommunens arbete med projektplanering för den exploateringsdrivna planprocessen har analyser gjorts av vilka typer av utredningar som behövs. De planrelaterade frågor som har identifierats som specifikt viktiga för avvägningarna i kommande planarbete är följande (läs mer om frågorna i avsnittet *Risker och konsekvenser*):

- **Bebyggelsemiljöer och bostäder**
  - Övergripande bebyggelse-, väg- och grönstruktur. Omfattning av bebyggelse (exploateringsgrad), bebyggelseskala och boendeformer
    - Området ska ses som en **helhet** ihop med vision för Ekerö centrum (*Strukturplan & Gestaltningvision för Ekerö Mälarstad*) gällande exempelvis typologi, kvalitet och gestaltning
    - En ”**småstadsmässig bebyggelsefront**” mot gatan (Bryggavägen) är viktigt att utveckla
    - Bebyggelsefronten behöver även relatera till den **nya skolan** söder om Bryggavägen
  - VA-frågor, bland annat ledningskapacitet
  - Avfallshantering inkl. sorteringsmöjligheter
  - Verksamhetsrelaterade risker och störningar, såsom ljud, ljus och trafik
  - Ekonomiska ställningstaganden
- **Påverkan på värdekärnor**
  - Riksintresset rörligt friluftsliv (hela kommunen)
  - Vattenskyddsområde och vattenskyddsdirektiv
- **Tematiska utmaningar**
  - Trafik och mobilitet; biltrafik, busskommunikation, cykelvägar, gångtrafik – social funktion av ex. vistelse och strandpromenad
  - Möjlighet att anlägga strandpromenad
  - Möjlighet att på kommunens mark utreda om en ny badbrygga för allmänheten kan tillskapas
  - Kommunal verksamhetslokaler; påverkan på befintlig verksamhet och gällande avtal
  - Kommunal service sett till hela småstadscentrumets behov
  - Dagvatten- och skyfallshantering
  - Markföreningar
  - Hästhållning i närheten av föreslagna bostäder

## 4. Risker och konsekvenser

### 4.1 Identifierade risker i planprogramsarbetet

Särskilda utmaningar har identifierats i analysarbetet och dess konsekvenser kan på olika sätt påverka budget, tidplan och lämplighetsprövning:

- **Påverkan på boenden och verksamheter**  
Befintliga bostäder och verksamheter i och invid planområdet kan påverkas negativt av tillkommande bebyggelse. Samsyn mellan exploatör, kommun och närboende kring skala och exploateringsgrad mm kan vara utmanande att nå. Särskild kommunikationsplan bör utarbetas.
- **Påverkan på Bryggavägen, och vägens påverkan på tillkommande bebyggelse**  
Pågående utveckling vid Bryggavägen kan innebära begränsningar för planerade funktioner i planområdet, varför trafikplanens stråkstudie behöver bevakas. Även störningar från vägen såsom trafikbuller och trafikrelaterade risker kan innebära begränsningar. Ett samordnat analysarbete av mobilitet respektive risk behöver därför utföras.
- **Skolvägar kan ej etableras vid Bryggavägen**  
Möjligheten att etablera trygga och säkra skolvägar med hänsyn till att Bryggavägen belastas av tung trafik behöver studeras i anslutning till planarbetet (även utanför planområdet).
- **Begränsad kapacitet/erfarenhet/intresse hos exploatören**  
Begränsning hos exploatören kan medföra att projektets tidplan inte kan hållas, eller att det behöver avbrytas eller pausas. Om projektet ej blir ekonomiskt realiserbart för exploatören kan kommande detaljplanering att riskera att inte bli av. Riskerna påverkar dock ej andra projekt så kommunens risk är i dessa fall försumbara.
- **Att strandpromenad ej kan utformas enligt ÖP**  
Överenskommelse kring strandpromenaden kan vara utmanande att nå med berörda fastighetsägare och visa sig olämplig med hänsyn till risker och promenadens syfte. I planarbetet behöver därför alternativa dragningar analyseras (även utanför planområdet).
- **Störningar för bostäder vid etablering i närhet av verksamheter**  
Tillkommande bostäder kan störas av befintliga verksamheters omgivningspåverkan i form av ljus, ljud och andra risker. Risker behöver utredas och bebyggelsen utformas så att befintliga verksamheter kan fortgå.
- **Föroreningar mark vid känslig markanvändning**  
Föroreningar i mark kan inte uteslutas. En tidig översiktlig miljöteknisk markundersökning behöver utarbetas, och åtgärder vidtas vid utformning av bostadsområdet och eventuellt vid framtida exploatering.
- **Otillräckligt avstånd till hästhållning**  
Hästhållning kan vara oförenligt med etablering av nya bostäder om inte tillräckligt skyddsavstånd kan skapas. Bebyggelseförslaget behöver analyseras och eventuellt anpassas om befintlig hästhållning ska kunna fortgå.

- **Begränsning i bebyggelseutveckling med hänsyn till dagvatten och skyfall**  
Möjligheten att omhänderta dagvatten och skyfall på ett kostnadseffektivt sätt behöver studeras övergripande tidigt i planarbetet. Likaså eventuell risk för översvämning från sjö eller vattendrag.
- **Hysesfrågor kommunala verksamheter**  
Ekerö kommun har lokaler och verksamhetslokaler inom området. Projekt kan innebära utmaningar för verksamheterna i de fall där dessa inte kan inhysas i nya bebyggelseförslag för området. Detta påverkar i så fall hyresavtal och pågående verksamhet.

#### **4.2 Tidig bedömning av planprogramarbetets ekonomiska konsekvenser**

Samtliga kostnader för plan- och genomförandefasen kommer tillfalla exploatören, kommunens arbetade tid faktureras. Arbeta med granskning och/eller analys i det löpande arbetet med planprogram kommer påverka kommunens projektorganisation.

##### **Behov av stor arbetsinsats**

- Planeringsenheten – ansvariga för planprojektet, miljö- och naturvärden, klimat- och hållbarhetsfrågor samt mobilitets- och trafikfrågor samt hantera kommunala intressen på kommunens fastigheter
- Miljöenheten – tillståndsfrågor verksamheter, strandskydd, översvämningsfrågor, förorenad mark, hästhållning, dagvatten/skyfall, buller, skyddsavstånd verksamheter, frågor kring ev NVI/artförekomster
- Fastighetsenheten – hyresavtal (beröring till de flesta övriga frågorna)

##### **Behov av medelstor arbetsinsats**

- Roslagsvatten – anslutning till kommunalt VA samt kapacitet
- Barn- och ungdomsförvaltningen – Frågor kring kommunal service samt eventuellt lösningar kring skolområde i söder

##### **Behov av liten arbetsinsats**

- Bygglövenheten – diskussioner om utformningsfrågor
- Tekniska enheten – avfallsfrågor, drift- och förvaltningskonsekvenser och behov för allmän platsmark
- Exploateringsenheten – hantera kommunala intressen på kommunens fastigheter

#### **4.3 Roller och ansvar under planprogramarbetet**

Rutiner och ansvar för arbetet utgår från kommunens dokument "Rutiner för exploatörsdrivna planer". Av denna framgår de frågor som kommunen respektive exploatören ansvarar för under processen samt även hur den löpande kommunikationen är tänkt att fungera.

##### Projektorganisation

- Mottagaren

- Kommunfullmäktige och exploatören (exploatören utgör en leverantör av handlingar, kommunens tjänstemannaorganisation utgör granskande och ytterst ansvarig part)
- Rollerna i projektet
  - Projektbeställare
    - Styrgrupp – SBF styrgrupp
  - Projektledare kommunen
  - Projektdeltagare:
    - Samordnare respektive huvudsamordnare (extern, Sweco)
    - Planarkitekt och projektledare
    - Fastighet
    - Trafikplanerare (extern, WSP)
    - Miljöingenjör
    - Avfallsingenjör
    - Roslagsvatten
    - Miljöstrateg
    - Stadsarkitekt
    - Bygglöshandläggare
    - Exploateringsingenjör
    - Riskingenjör (vid behov)
  - Externa aktörer – Exploatörens projektorganisation