

HANDLÄGGARE
Maria Nästesjö

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

TEL DIREKT
08-731 30 00

DATUM
2021-11-03

DNR
MSN/2020:294

Tjänsteskrivelse

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för kvarteret Brädgården och Båtbyggaren - samråd

Förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen för kvarteret Brädgården och Båtbyggaren omfattande fastigheten Brädgården 5:13 m.fl. får sändas på samråd.
2. Planen bedöms inte innebära konsekvenser som medför en betydande miljöpåverkan och därmed bedöms det att en strategisk miljöbedömning inte behövs upprättas.

Sammanfattning av ärendet

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att förslag till ny detaljplan för kvarteret Brädgården och Båtbyggaren ska gå ut på samråd.

Syftet med detaljplanen är att utveckla platsen till ett attraktivt bostadsområde som på ett bra sätt samverkar med befintligt verksamhetsområde. Nya byggnader ska utföras med höga gestaltungsambitioner och utformas i enlighet med gestaltungsprogram. Området ska utvecklas med friliggande villor samt radhus/parhus. Detaljplanens syfte är också att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till promenadstråket längs med Kyrkviken samt att stärka det gröna sambandet längs strandlinjen, vilket gynnar växt- och djurliv.

Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2021-11-03
Plankarta med bestämmelser, 2021-11-02
Planbeskrivning, 2021-11-10
Gestaltungsprogram, 2021-11-03

Miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Området har varit bebyggt med industri- och verksamhetsändamål sedan tidigt 1900-tal. I dag gällande stadsplan upprättad 1944 (detaljplan) tillåter endast industriella ändamål av olika slag inom markområdet samt uppförande av mindre bryggor inom vattenområdet. I Lidingös översiktsplan 2012 redovisas aktuellt område som *Vattenknuten verksamhet* respektive *Verksamhet/kontor*. Eftersom området planeras att utvecklas med bostäder är den nya detaljplanen inte förenlig med översiktsplanen. När

översiktsplanen antogs 2012 kunde man inte förutspå att Beijers byggvaruhandel skulle flytta från kvarteret Brädgården och således möjliggöra denna utveckling. Som ett resultat av att detaljplanen inte är förenlig med översiktsplanen handläggs den med utökad förfarande. Detta innebär bland annat att kommunen ska informera om samrådet med en kungörelse till allmänheten.

Den nya detaljplanen möjliggör för småskalig bostadsutveckling i form av cirka åtta radhusfastigheter respektive sex villafastigheter. Den nya bostadsbebyggelsen kommer att angränsa till befintlig verksamhet (varv samt försäljning av båtar och tillbehör) i resterande del av kvarteret Båtbyggaren. Verksamheterna har låg omgivningspåverkan och bedöms inte störa tillkommande bostadsbebyggelse. Ett bullerplank ska uppföras kring den del av kvarteret Båtbyggaren som ska fortsätta inhysa verksamheter.

De nya bostäderna ska även samspela med befintlig bostadsbebyggelse. Norr om planområdet ligger byggnadsminnesförklarade Canadaradhusen som är Sveriges äldsta radhusområde uppförd i en villastad. Öster om planområdet återfinns Ekbackevägens tegelvillor uppförda på 1960-talet. Den nya bebyggelsen tar upp värdebärande karaktärsdrag såsom småskalighet, gröna trädgårdar och förhållandevis strikt placering av huskroppar.

Till detaljplanen hör ett gestaltungsprogram som ytterligare tydliggör stadens gestaltungsambitioner vid försäljning av marken. Gestaltungsprogrammet tar sin utgångspunkt i klassisk arkitektur vad gäller exempelvis takform, fasadkomposition och färgsättning. Närbelägna Villavägen (Bygge- och Boutställningen 1925) och Canadaradhusen utgör främsta inspirationskällor. För att radhusen ska få ett sammanhängande utseende och en genomförbar byggnationsfas ska dessa markanvisas till en och samma exploatör. Villafastigheterna avses att säljas som självbyggartomter där gestaltungsprogrammet kopplas till köpeavtalet.

Allmänhetens tillgänglighet till promenadstråket längs med Kyrkviken fastställs i detaljplanen genom att marken förses med s.k. allmän platsmark. Dagvattnet från planområdet föreslås renas genom olika lokala åtgärder samt en större gräsbeklädd översilningsyta på parkmark. Som en del av planarbetet har marken sanerats och ska saneras ytterligare inför byggnation. Inre Kyrkviken som rekreativ målpunkt stärks genom att strandpromenaden hålls allmänt tillgänglig. Fågel- och undervattensmiljöer stärks genom att detaljplanen stärker det gröna sambandet längs strandlinjen samt inför strandskydd i vattenområdet. Planens genomförande bedöms inte negativt påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för luft och vatten. Planens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Sara Helmersson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Maria Nästesjö
Planarkitekt