

ENLIGT SÄNDLISTA

PROGRAM
NORMALT PLANFÖRFARANDE

2015-05-08

**Program för del av Ekerö centrum, Tappström 1:40 m fl, på
Ekerö i Ekerö kommun, Stockholms län** dnr 2010.33.214

Stadsarkitektkontoret i Ekerö kommun har fått i uppdrag att inleda detaljplanearbete för fastigheten Tappström 1:40, där SL idag har sin bussdepå. Ett program har tagits fram för området kring depåtomten, kommunhuset, befintlig infartsparkering samt del av Ekerö centrum. Syftet är att klargöra förutsättningarna för planläggning av området samt att redovisa idéer om hur centrum kan utvecklas med olika funktioner samt placering och utformning av ny bebyggelse.

Programmet har upprättats som ett första led i planprocessen och skickas nu ut på remiss till berörda fastighetsägare (sakägare) och instanser. Under remisstiden, 11 maj – 15 augusti 2015, finns programhandlingarna även att ta del av på biblioteket i Ekerö centrum, på stadsarkitektkontoret samt på kommunens hemsida www.ekero.se/detaljplaner.

Eventuella synpunkter på förslaget ska vara stadsarkitektkontoret tillhanda **senast den 15 augusti 2015** under adress: **Ekerö kommun, Stadsarkitektkontoret, Box 205, 178 23 Ekerö**. Synpunkter kan också skickas med e-post till stadsarkitektkontoret@ekero.se.

Efter remisstiden sammanställs inkomna yttranden och ett planförslag utarbetas. Synpunkter kommer att kunna lämnas vid ytterligare två tillfällen innan detaljplanen kan antas. En förutsättning för att kunna överklaga kommunens antagandebeslut är att man lämnat skriftliga synpunkter under planprocessens gång.

De fastighetsägare som tagit emot handlingar ska informera eventuella hyresgäster och arrendatorer.

Ett informationsmöte hålls den **28 maj 2015, kl. 18:30** i Erskinesalen i Ekerö centrum.

Den som vill ha ytterligare upplysningar eller vill diskutera detaljplanen kan ringa till stadsarkitektkontoret, planarkitekt Annika Ratzinger, tel. 08-124 57 100.

Med vänlig hälsning



Annika Ratzinger
Planarkitekt

2015-05-08

PROGRAM

NORMALT PLANFÖRFARANDE

Program för del av Ekerö centrum, Tappström 1:40 m fl, på Ekerö i Ekerö kommun, Stockholms län

dnr PLAN.2010.33.214



© Ekerö kommun / Lantmäteriet

Ortofoto med programområdet markerat med röd streckad linje.

INLEDNING

Som inledning till arbetet med ett flertal detaljplaner i Ekerös mest centrala del, där navet för kollektivtrafik i kommunen återfinns och andra viktiga infrastrukturfrågor ska hanteras, har Ekerö kommun beslutat att ta fram ett program i enlighet med plan- och bygglagen, PBL 5 kap. 10 §.

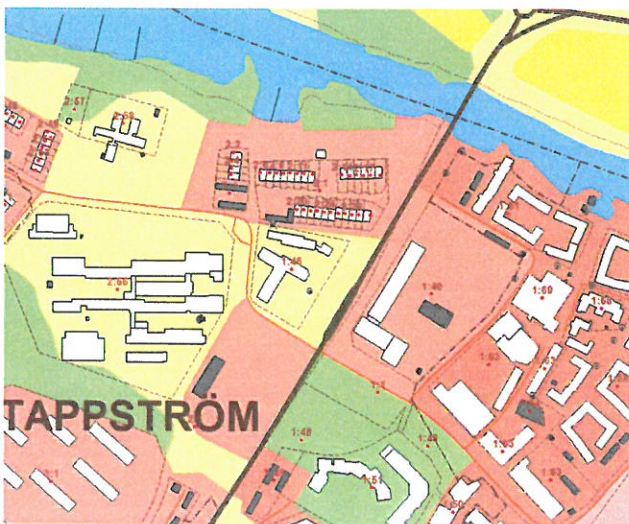
BAKGRUND

Ekerö kommun i allmänhet, och Ekerö centrum i synnerhet, står inför ett antal stora förändringar de närmaste 10 åren. Viktiga infrastruktursatsningar som en breddning av Ekerövägen till fyra körfält, en ny bro vid Tappström och en påfart till förbifart Stockholm, kommer att leda till förbättrade kommunikationer till och från Ekerö och således möjlighet för kommunen att växa med fler bostäder och fler invånare. I centrala Ekerö kommer den bussdepå som idag återfinns på Tappström 1:40 flyttas till Färingsö inom en snar framtid. Vidare kommer kommunens behov av skollokaler att öka samtidigt som infrastrukturen behöver ses över, och då särskilt korsningen Ekerövägen/Bryggavägen och kommuninvånarnas möjlighet till infartsparkering.

Flytten av bussdepån innebär nya förutsättningar för utvecklingen av Ekerö centrum, med fler bostäder, mer handel, fler arbetsplatser samt förbättrade rekreationsmöjligheter. Vidare ges möjlighet att skapa ett resecentrum med starkare koppling mellan kommersiell och allmän service i direkt anslutning till bytespunkten för kollektivtrafik i Tappström.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

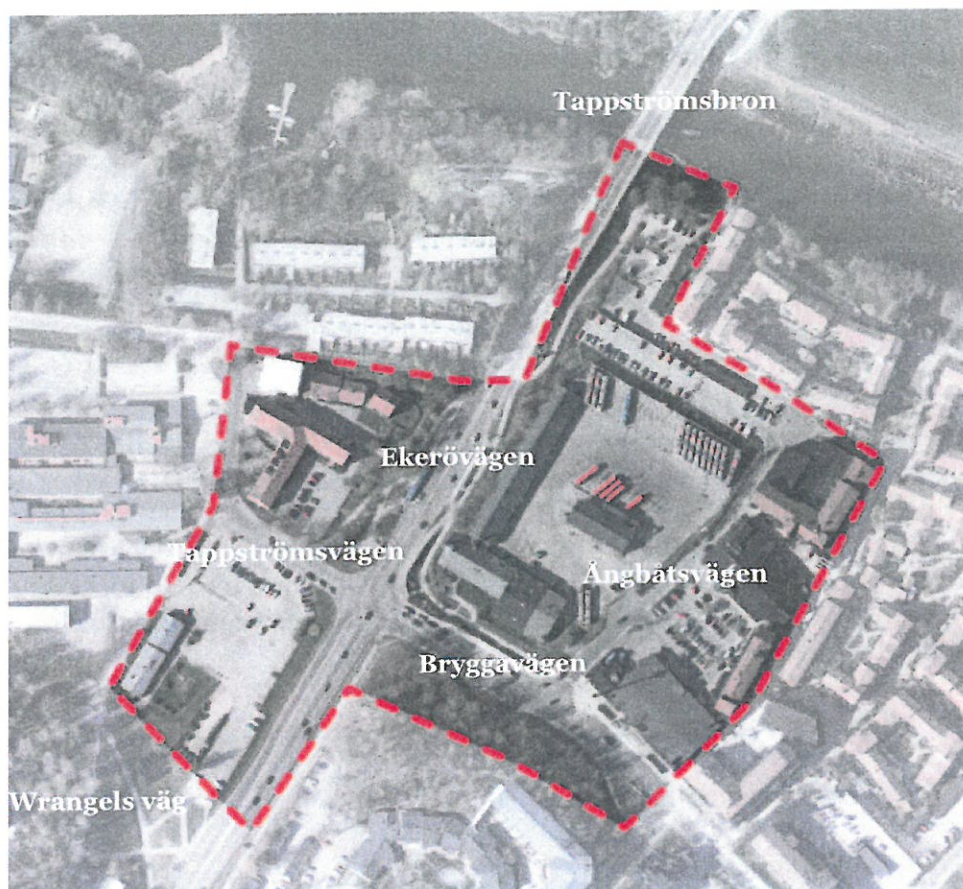
Syftet med programmet är att klargöra förutsättningarna för planläggning för hela den del av centrala Ekerö som markerats i kartan på föregående sida. Syftet är vidare att redovisa idéer om hur centrum ska utvecklas med olika funktioner samt placering och utformning av ny bebyggelse.



Fastighetsindelning idag.

PLANDATA

Programområdet utgör Ekerös mest centrala punkt och avgränsas av Tappström i norr, Tappströmsvägen i väster, Mälarö torg i öster och infartsparkeringens södra gräns samt Ekkullen vid Bryggavägen, i söder. Programområdet omfattar fastigheterna Tappström 1:40, 1:46, 1:69 samt delar av Tappström 1:1, 1:48, 1:61, 1:63, 2:1 och Tappsund 1:1. Tappström 1:40 ägs av Fastighets AB Tappströms, 1:61 av Ekerö bostäder, 1:63 av Fastighetsaktiebolaget Ekerö Strand och övriga fastigheter av Ekerö kommun. Programområdet omfattar drygt 13 hektar.



Planområdet med namn på, för området, viktiga vägar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN PLANUPPDRAG

Den 24 november 2010 § 228 gav kommunstyrelsens arbetsutskott stadsarkitektkontoret i uppdrag att inleda detaljplanearbete för Tappström 1:40. Arbetet bör enligt uppdraget inledas med program.

RIKSINTRESSE

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

ÖVERSIKTSPLAN

I översiktsplan för Ekerö kommun antagen 13 december 2005, föreslås en inriktning för kommunens utveckling till år 2015 (-med sikte på 2030). Ekerö centrum omnämns vid flera tillfällen i översiktsplanen och anges som ett av kommunens viktigaste utbyggnadsområden. I översiktsplanen anges vidare att "De viktigaste framgångsfaktorerna för fortsatt konkurrenskraftiga och förstärkta centra är att tillgängligheten är hög, butikerna upplevs attraktiva och välskötta, utbudet är varierat och inte minst att skötseln av områdena är god. Nya bostäder, kontor och serviceverksamheter mm i centrumnära lägen ger också ett bättre underlag för centrumbutikerna och ett centrum som är mer levande under alla tider på dygnet... För Ekerö centrum gäller det i första hand att skapa utrymme för ytterligare utbyggnad för handel, annan service, kontor och för bättre parkeringsmöjligheter, så att området kan fortsätta att utvecklas och vara kommunens primära centrum. I anslutning till centrum finns en hel del områden som idag är lågt utnyttjade. De kan genom successiva

målmedvetna förändringar av markanvändningen och god planering öka tillgängligheten och ge bra tillskott till centrum.”

I översiktplanen listas även viktiga planeringsförutsättningar som behöver utredas inför planarbetet: ”En utredning bör tas fram för Ekerö centrum och Västeräng för att klarlägga behovet av parkeringsplatser för butiker, bostäder och infartsparkering mm. I denna utredning bör också ytterligare studeras i vilken ordning och takt områdena kan tas i anspråk för ny bebyggelse... Placering och utformning av ett trafiksäkert och centralt beläget resecentrum bör också ingå i studierna av Ekerö centrum/Västeräng och hela Tätortsbandet.”

UTREDNINGAR OCH FÖRSTUDIER

Efter framtagandet av Ekerö kommuns översiktsplan har flera översiktliga utredningar av centrala Ekerös utveckling tagits fram. Under 2008 och 2009 genomförde Tovatt Arkitekter tillsammans med Ekerö omfattande dialoger i form av kreativa möten tillsammans med olika verksamhetsutövare, fastighetsägare och representanter för olika föreningar. Informationen från dessa möten låg till grund för den idéskiss som slutligen togs fram och presenterades. Slutsatsen var att Ekerö centrum skulle utvecklas utifrån tre centrala begrepp:

- Människan i fokus
- Ett levande centrum
- Ekerös identitet



Skiss över möjlig utveckling av området kring Ekerö centrum, presenterad i idéskiss.

5(25)

Under 2011 och 2012 genomfördes en förstudie av Archus, Trafikförvaltningen i Stockholms län och Ekerö kommun där fokus var Tappström 1:40 och till viss del Tappström 1:60. I utredningen presenteras en skiss över hur fastigheterna skulle kunna utvecklas med befintlig bro. Vidare gjordes volymstudier och en presentation av tilltänkt antal lägenheter, kvadratmeter handel, parkering mm utgjorde del av utredningen. En lösning för kollektivtrafiken presenterades också.



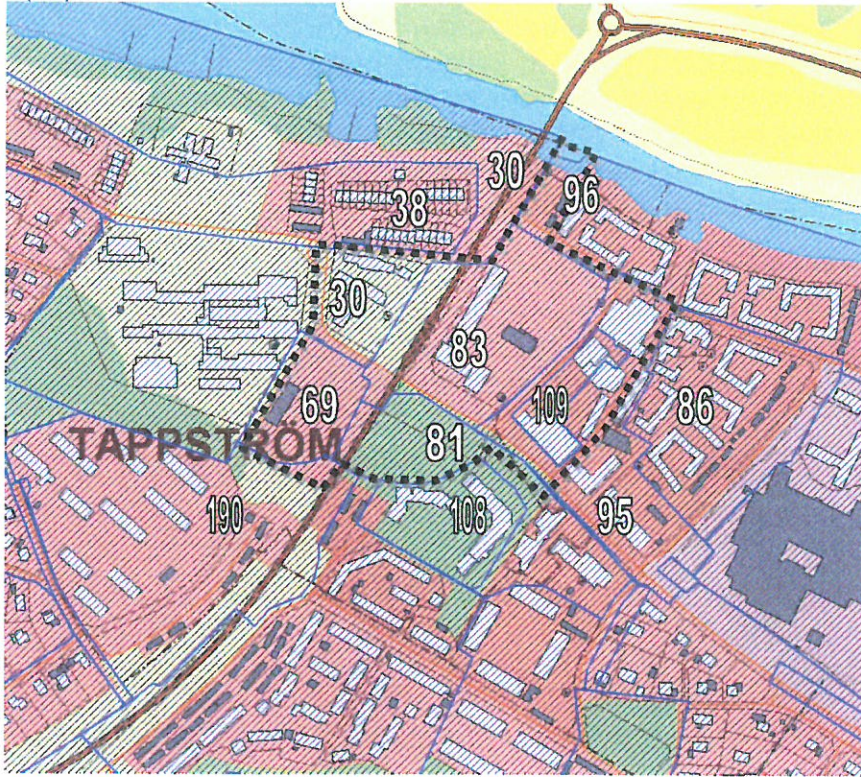
Förslag på utformning av depåtomten och Ekerövägen som presenterats i förstudie.

DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

För programområdet finns gällande detaljplaner:

- Dp 30 (laga kraft 1962) huvudsaklig användning Allmänt ändamål
- Dp 69 (laga kraft 1976) huvudsaklig användning Allmänt ändamål
- Dp 81 (laga kraft 1983) huvudsaklig användning inom programområdet Natur och Gata.
- Dp 83 (laga kraft 1983) huvudsaklig användning Bussdepå
- Dp 95 (laga kraft 1987) huvudsaklig användning Centrumändamål
- Dp 96 (laga kraft 1987) huvudsaklig användning Bostad
- Dp 109 (laga kraft 1993) huvudsaklig användning Centrumändamål.

Detaljplaner som är direkt angränsande till programområdet är Dp 38, Dp 86, DP 108 och DP 190.



Gällande detaljplaner, programområde markerat med svart streckad linje.

STRANDSKYDD

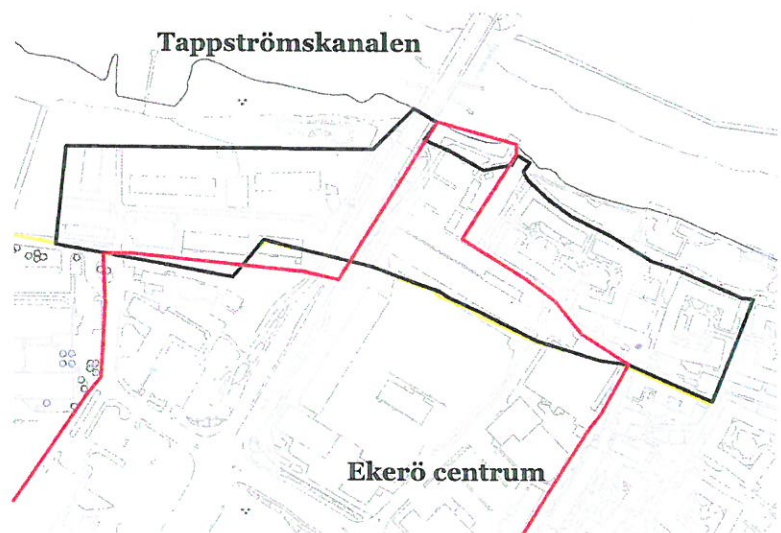
Strandskyddet är idag upphävt för de delar som ligger inom 100 meter från strandkanten. I arbetet med ny detaljplan återinförs strandskyddet. Med hänsyn till att all mark som är aktuell för exploatering är ianspråktagen, samt att marken utgör en viktig del för tätortsutvecklingen i Ekerö bedöms strandskyddet kunna upphävas i samband med detaljplaneringen.

NATURVÄRDEN

I programområdets sydöstra del finns en kulle med ekar som har ett högt värde. Hänsyn till dessa behöver tas vid planläggning av området. Strandzonen utgör vissa naturvärden, främst ur rekreationssynpunkt. De potentiella värdena för rekreation är höga.

VATTENSKYDDSSOMRÅDE

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för östra Mälaren, inom vilket särskilda föreskrifter har tagits fram i samverkan mellan Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholm Vatten, Norrvatten och Ekerö kommun. Skyddsföreskrifterna finns att ta del av hos de medverkande instanserna och ska beaktas vid exploatering av programområdet.



Strandskyddsområde som berörs av programmet. Gul linje visar 100-metersgräns från strandlinje, svart linje markerar ianspråktagen mark inom detta område och röd linje visar programområdet.

HISTORIK

Ekerö centrum har, liksom hela kommunen, stark koppling till jordbruk. Så sent som på 1960-talet bedrevs fortfarande jordbruk inom programområdet, då Tappströmsgården revs. Området har även präglats av industri med produktion av kosmetiska produkter och ett stort tegelbruk, som lades ner på 1960-talet. Produktion av kosmetiska produkter pågår fortfarande.

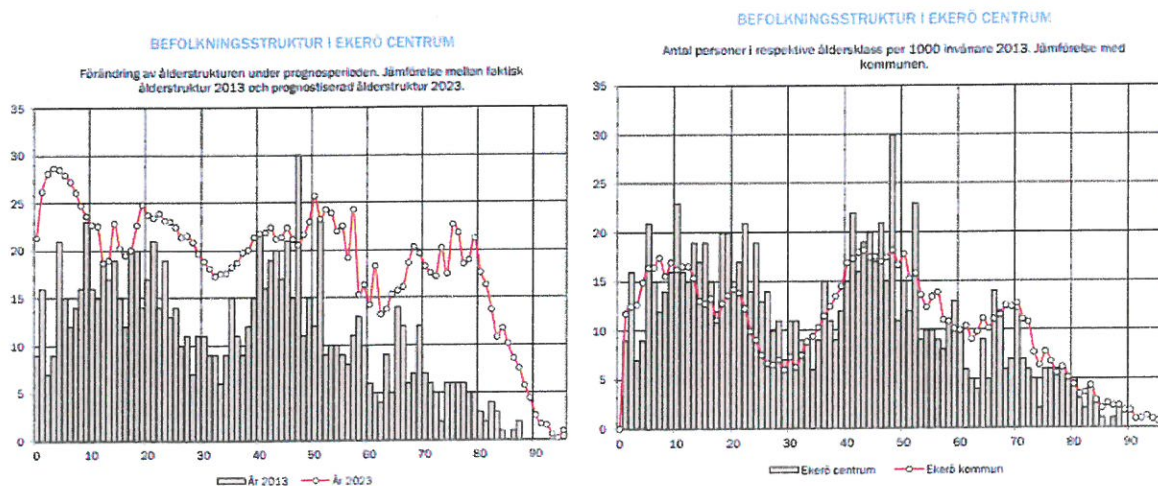
Bussgaraget är den äldsta av de kvarvarande byggnaderna inom programområdet, uppfört sent 1940-tal. Under det efterföljande decenniet uppfördes kommunhuset. Under 1960-talet byggdes Tappströmsskolan och ny bostadsbebyggelse tillkom i direkt anslutning till programområdet i form radhusen som ligger norr om kommunhuset och bostadsbebyggelsen på Wrangels väg, direkt söder om programområdet. Under åren 1983-1991 byggdes arkitekten Ralph Erskines "Mälarstad" vid Tappström, vilket idag utgör Ekerö centrum och direkt angränsande bostadsbebyggelse.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

BEFOLKNING

Idag har Ekerö tätort ca 11 000 invånare. Av dessa är 3 416 i åldersgruppen 0-19 år, 5 660 i åldersgruppen 20-64 år och 1 831 äldre än 65 år. Av de som är i arbetsför ålder är ca 3 600 personer arbetspendlande, medan ca 500 arbetstillfällen finns i kommunen. Detta är något som präglar kommunen till stor del och syns framförallt på hur trafiken till och från kommunen ser ut.

Andelen unga vuxna är idag mycket låg i kommunen, vilket till stor del kan härledas till kommunens bebyggelsestruktur. Men även i centrala flerbostadshusområden återfås liknade mönster, om än inte lika tydliga. Alla grupper frånsett tonåringar och personer i spannet 40-50 år, kommer att öka i Ekerö centrum. Denna utveckling ställer krav på kommunen i form av försörjning av både utbildning och bostäder, samtidigt som det påvisar ett tydligt behov av ett mer varierat bostadsutbud.



UTBUD AV SERVICE

I Ekerö centrum finns kommunens största utbud av service, arbetsplatser och handel. Däremot är det, frånsett kommunhuset, relativt ont om kontorslokaler i centrum. Kommunens största matbutik finns i centrum, samt Systembolag, apotek, ett par restauranger, två gym, frisör, bank, mäklare och ett tiotal butiker. På västra sidan Ekerövägen återfinns Ekerö kommunhus.

8(25)

Ekerö centrum är starkt konkurrensutsatt, främst av handel utanför kommunen. Både Bromma Blocks och Kungens Kurvas handelsplats ligger relativt nära och då Ekerö kommuns befolkning till stor del är bilburen innebär det att en stor del av handeln sker utanför kommunen. Behov av ytterligare lokaler finns dock i området och framförallt finns ett uttalat behov av en större yta för dagligvaruhandel. Ekerö centrum behöver utvecklas med hänsyn till den utveckling som nu sker med planläggning av över 1000 bostäder i de centrala delarna. Kundunderlaget för handel, restauranger med mera kommer i och med den tillkommande bebyggelsen således att öka kraftigt.

BEBYGGELSE

Bebyggelsen i det aktuella området utgörs till största del av kommersiella lokaler av olika slag. Väster om Ekerövägen finns Tappströmsskolan och Kommunhuset. Söder om Tappströmsvägen, på Tappström 2:1, är marken obebyggd. Där finns kommunens största infartsparkering med drygt 270 parkeringsplatser.



Infartsparkeringen med bussdepån i bakgrunden.

Öster om Ekerövägen finns byggnader på bussdepån och Ekerö centrum med bostadsbebyggelse från samma tidsålder, det så kallade "Erskine-området". I direkt anslutning till programområdet finns radhusområdet på Tappströmsvägen och äldreboende, flerbostadshus och radhus på Ekuddsvägen, Wrangels väg och en vårdcentral vid Bryggavägen. Delar av bebyggelsen på bussdepån har vissa kulturhistoriska värden, men inte så pass höga att intresset att spara dem bedöms vara högre än intresset att kunna exploatera fastigheten med byggnader som bättre svarar mot de behov som ställs i den mest centrala delen av Ekerö kommun.



Kommunhuset



Tappströmsskolan



Bussdepån



Ekerö centrum

Ekerö centrum är utformat på ett sätt som gör att centrum vänds "inåt", med entréer och torg i mitten av området och slutna fasader och parkeringsplatser vända ut mot

Ångbåtsvägen och Bryggavägen.

Utformningen har sina fördelar med ett trevligt torg, folkliv och de fördelar som trafikseparering medför, såsom avsaknad av buller och avgaser. Samtidigt medför utformningen problem såsom att läget för



Befintligt bostadshus på 1:61.

10(25)

centrum inte uppfattas intuitivt om man sedan tidigare inte är bekant med Ekerö. Att fasaderna mot Bryggavägen och Ångbåtsvägen saknar fönster och entréer gör att gatorna blir döda passager, helt utan stadsliv.

VATTENOMRÅDET

I samband med utvecklingen av Ekerö centrum under 80- och 90-talet anlades strandpromenaden som går från Tappströmsbron i väster till Brandbåtsbryggan i Tegelbruksvägens förlängning i öster. I direkt anslutning till Tappströmsbron finns den gamla ångbåtsbryggan som även idag används, om än inte av reguljärtrafik. Öster om strandpromenaden pågår detaljplanering för bostäder i Ekerö strand och Fredrikstrandsvägen. I båda projekt frigörs strandzonen för allmänheten och strandpromenaden kommer att förlängas. I takt med att tätorten växer österut är avsikten att på lång sikt kunna förlänga strandpromenaden vidare österut, hela vägen till Jungfrusund.

Även i Närlunda finns en strandpromenad. Trots att strandzonen är kommunalt ägd är kopplingen mellan strandpromenaderna i centrum och Närlunda svag och strandzonen direkt väster om Tappströmsbron är svårtillgänglig.



Brygga vid strandpromenaden.



Strandpromenaden

MARK OCH VATTEN

Enligt "Geotekniska kartbladet – Stockholm NV" utgörs marken till största del av postglacial lera, styv. Till viss del utgörs marken även av sandig morän. En geoteknisk

11(25)

utredning har gjorts på befintlig bussdepå och ytterligare utredning av geotekniska förhållanden ska utföras vid detaljplanering av området.

Enligt det PM, daterat 2014-12-09, som tagits fram av Golder Associates, har markföroreningar, främst i form av petroleumkolväten, påträffats på depå-tomten vid två tidigare utförda markundersökningar. Enligt de i PM:et dragna slutsatserna, krävs vid uppförande av bostäder på platsen att avhjälpande åtgärder vidtas. Frågan ska utredas vidare i samband med detaljplaneringen.



Bussdepån

LEK OCH REKREATION

I dagsläget saknas allmänna lekplatser i centrala Ekerö. Den tidigare nämnda strandpromenaden utgör ett rekreativstråk. I övrigt gäller att den närliggande Ekebyhovsparken nyttjas flitigt, liksom motionsspår och skidbacke vid Jungfrusundsåsen.



Översiktskarta över områden för rekreation i programområdets närhet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Inom området finns sedan tidigare vatten och avlopp. Kommunen planerar för närvarande utbyggand av ett kommunalt närvärmenät, vilket kommer att omfatta programområdet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Enligt Ekerö kommuns radonriskkarta är programområdet ett normalriskområde.

Området är i och med dess direkta närhet till Ekerövägen och Bryggavägen bullerutsatt.

TRAFIK OCH KOMMUNIKATIONER

Området innehåller Ekerös största korsning, Ekerövägen/Bryggavägen/Tappströmsvägen, vilket är en, i Ekerömått mätt, mycket trafikerad korsning med en årsdygnstrafik på 17 000 på Ekerövägen, 4000 på Bryggavägen och 1500 på Tappströmsvägen. Idag upplevs problem i korsningen med långa köer i rusningstrafik.

Gång- och cykelvägar finns längs alla gator som nämns ovan och en planskild gc-passage finns under Ekerövägen. Bussdepån utgör idag en barriär mellan Ekerö centrum och Ekerövägen, vilket försämrar kopplingen mellan de olika delarna av centrum. Själva centrum och intilliggande bostadsområde är trafikseparerat med stora parkeringar i utkanten av bostadsområdet och centrumet. I centrum finns tre parkeringshus som används sparsamt, till stor del beroende på att de av många invånare upplevs som trånga och svåra att parkera i.

I samband med att väg 261 (Ekerövägen) breddas till en fyrfilig väg mellan Tappström och Nockeby, kommer Tappströmsbron att breddas och få ett nytt läge. Den nya bron, vilken hanteras i en separat detaljplan, kommer att anläggas i anslutning till programområdet i norr, strax väster om befintligt läge och i samband med nya bostäder vid Wrangels väg, kommer en cirkulationsplats att anläggas direkt söder om programområdet.

Kollektivtrafik

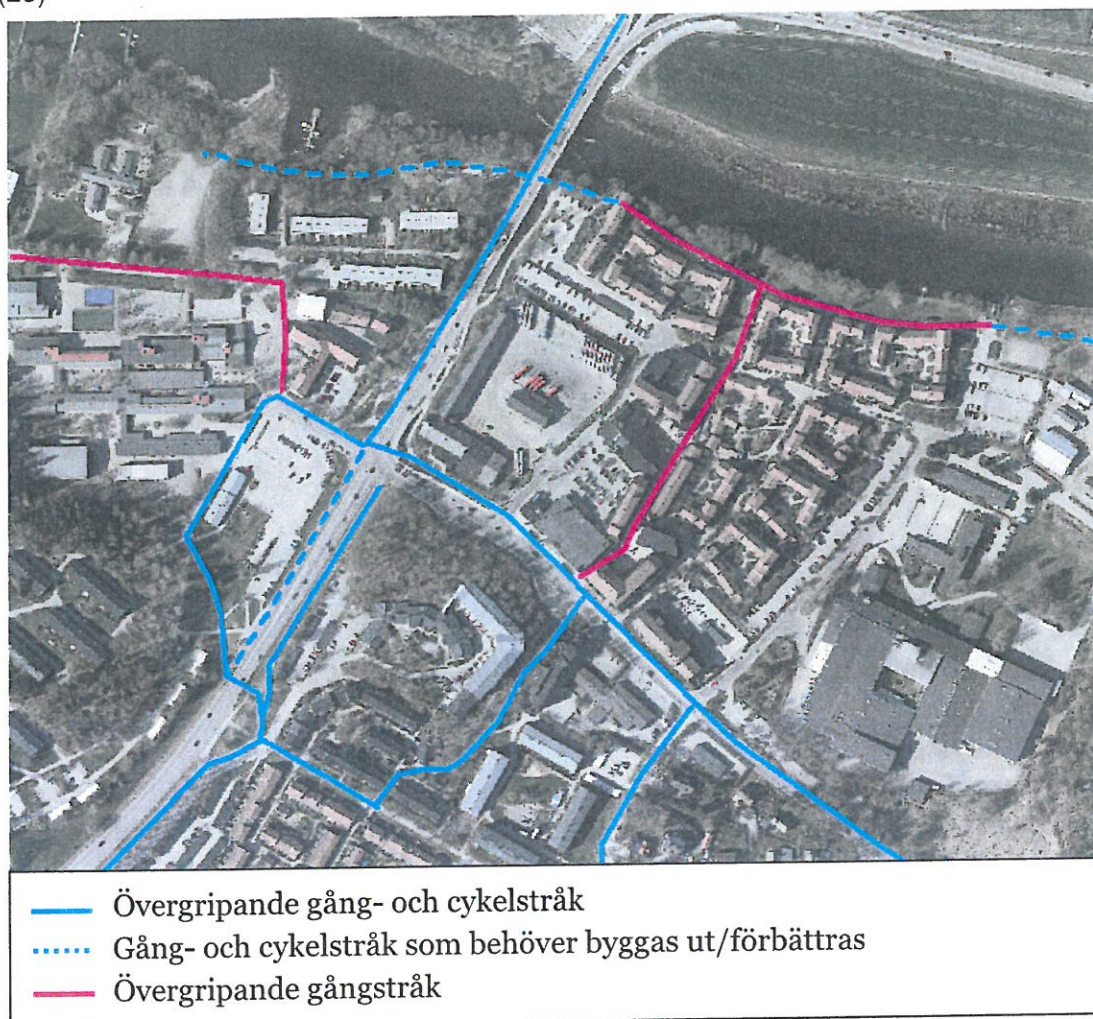
Området har mycket god kollektivtrafik med busstrafik till Brommaplan var tredje minut i högtrafik och var tionde minut övrig tid. Frånsett några få snabbussar till Färingsö passerar alla kommunens bussar Ekerö centrum eller Tappström. Idag finns dock begränsat utrymme i bytespunkten vilket utgör hinder för utvecklingen av busstrafik i Ekerö kommun.

Parkering

Idag finns en stor infartsparkering i programområdets sydvästra del med drygt 270 parkeringsplatser. I centrum finns tre parkeringshus som används sparsamt, till stor del beroende på att de av många invånare upplevs som trånga och svåra att parkera i. Två markparkeringsplatser finns vid centrum, vilka används betydligt flitigare. Bostadshusen på Tappström 1:61 parkerar i carports och i markplan på egen fastighet.

Gång- och cykelstråk

Gång- och cykelstråk finns idag längsmed Bryggavägen, Ekerövägen samt Tappströmskanalen. Gågatan genom centrum utgör dessutom ett viktigt stråk för gående. I samband med detaljplan för Ekerö strand kommer stråken längs strandpromenaden och Tegelbruksvägen att byggas ut och förstärkas. Fokus i detta programarbete ska vara hur gång- och cykelnätet kan kompletteras och förbättras ytterligare.



Gång- och cykelnät i centrala Ekerö.

PROGRAMFÖRSLAG

Huvudsakliga principer - Social och ekologisk hållbarhet

Utvecklingen av Ekerö centrum ska präglas av ekologisk hållbarhet med hållbara materialval och hållbar energiförsörjning. Utvecklingen av Ekerö centrum ska även präglas av stadsliv och social hållbarhet. De sociala värdena ska ges stor tyngd och den nytillkommande bebyggelsen ska möjliggöra ett levande centrum med väl fungerande mötesplatser där människor i olika åldrar, kön, socioekonomiska bakgrunder osv kan mötas. Centrums funktioner ska underlätta att området används över hela dygnet och över hela året. Det är även viktigt att verksamheter och funktioner i centrum lockar olika målgrupper. Betydelsen av en diversifierad service och olika offentliga lokaler i centrum blir därför av största betydelse, liksom betydelsen av att attrahera verksamheter i publika lägen som har öppet kvällar och helger. Även utbudet av bostäder ska präglas av en diversitet med olika lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer. All fysisk utformning i området, både gällande allmänna ytor som gator och torg och privata ytor som innergårdar, ska bidra till en social hållbarhet.



Exempel på torgmiljö med möteplatser (Tuletorget, Sundbyberg).

Koppling mellan det nya och det befintliga

En tydlig koppling mellan befintligt centrum och utökningen av centrum är prioriterat. Kopplingen gäller främst det rumsliga sambandet mellan de befintliga och tillkommande delarna av centrum. I detaljplaneringen är det viktigt att säkerställa att tydliga kopplingar i form av stråk finns mellan de olika delarna, för att motverka att delarna isoleras från varandra.

En koppling ska även finnas gällande gestaltning och till viss del gällande utformning av allmänna platser. En pastisch ska undvikas och den nya bebyggelsen ska få sin egen prägel, men den variation gällande höjdsättning och utseende som finns i Erskines bebyggelse ska återspeglas i nytillkommande byggnader. Även tätheten som finns i dagens centrum ska återspeglas i den nya bebyggelsen.

Viss skillnad ska dock göras från den befintliga bebyggelsens utformning. Framförallt gäller att höjdsättningen vid nybebyggelse ska vara högre än befintlig och att den strikt inåtvända lokaliseringen av entréer ska frångås längs befintliga gator.

Ett tydligt centrum

Den nytillkommande bebyggelsen ska tydligt annonsera att detta är kommunens centrum. Nytillkommande bebyggelse mot Ekerövägen och Bryggavägen ska vända sig mot dessa gator med offentliga lokaler i bottenvåning. Detsamma gäller för det nya stråk som ska koppla samman Ekerövägen och befintligt centrum. Vidare ska bebyggelsen vid brofästet tydligt markera centrumet, förslagsvis genom en gestaltning och höjdsättning som särskiljer bebyggelsen.

Öppna upp mot vattnet

Den tillkommande bebyggelsen bör underlätta en ökad användning av strandzonen. Arbete för att göra strandzonen attraktivare genom att skapa målpunkter längs strandzonen ska ingå i planeringsarbetet. Exempel på målpunkter kan vara park, lekplats eller aktivitetsyta.

Skapa en bra bytespunkt

Att skapa en väl fungerande bytespunkt ska prioriteras i det fortsatta arbetet. En sådan behöver ha korta avstånd mellan olika trafikslag (båt, cykel, bil & buss). För att bidra till ett hållbart resande ska cykelns framkomlighet prioriteras. Bytespunkten behöver vara överblickbar och det ska vara enkelt att förstå kopplingen mellan de olika trafikslagen. Vid bytespunkten ska det finnas kommersiella lokaler och service samt väderskydd.

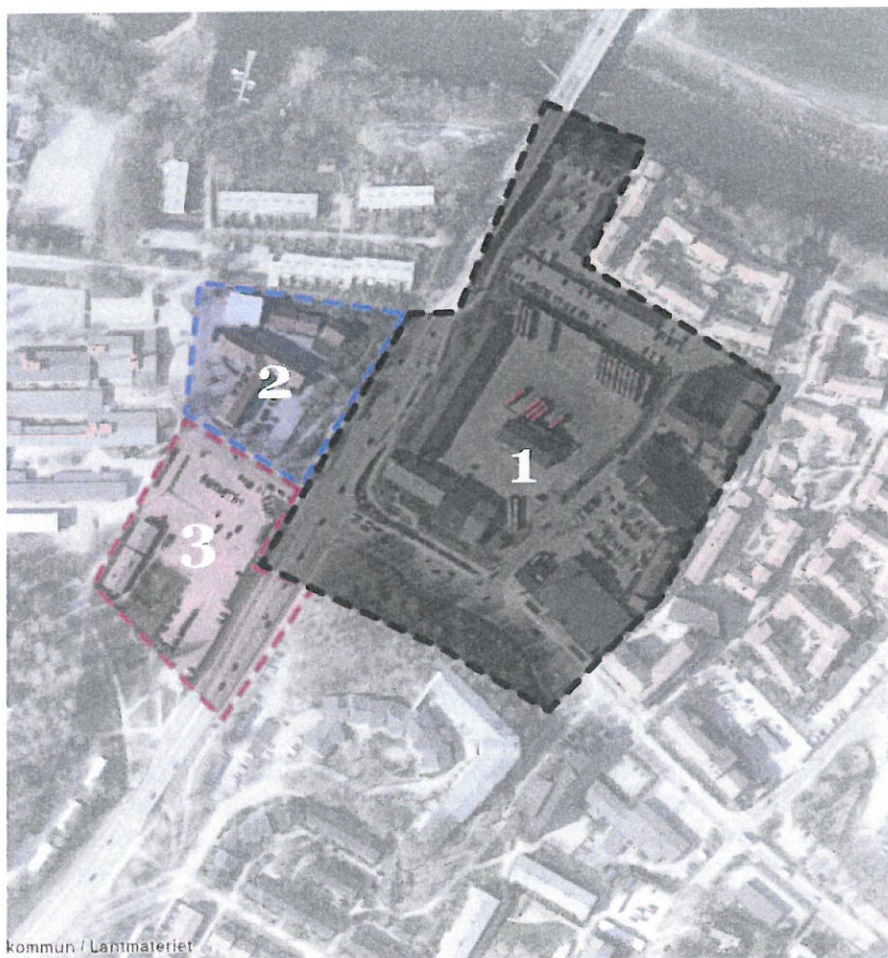
Avgränsning och indelning

Ett övergripande program för hela Ekerö centrum tas nu fram för att säkerställa att alla de infrastrukturlösningar och samhällsviktiga funktioner som behöver finnas i centrum omnämns. På så vis säkerställs att alla de funktioner som behövs i ett större perspektiv inryms inom någon del av centrumutvecklingen.

Delar av centrum föreslås kunna förnyas, och därför inkluderas byggnaderna närmast Ångbåtsvägen i programarbetet. I övrigt föreslås inga förändringar i centrum inom överskådlig tid som kräver detaljplaneändringar.

Programområdet föreslås efter genomfört programsamråd delas in i tre separata detaljplaneprojekt:

1. Befintlig bussdepå och centrum
2. Kommunhustomten
3. Befintlig infartsparkering



Detaljplaneområde 1 markeras med svart, streckad linje, detaljplaneområde 2 med blå, streckad linje och detaljplaneområde 3 med lila, streckad linje.

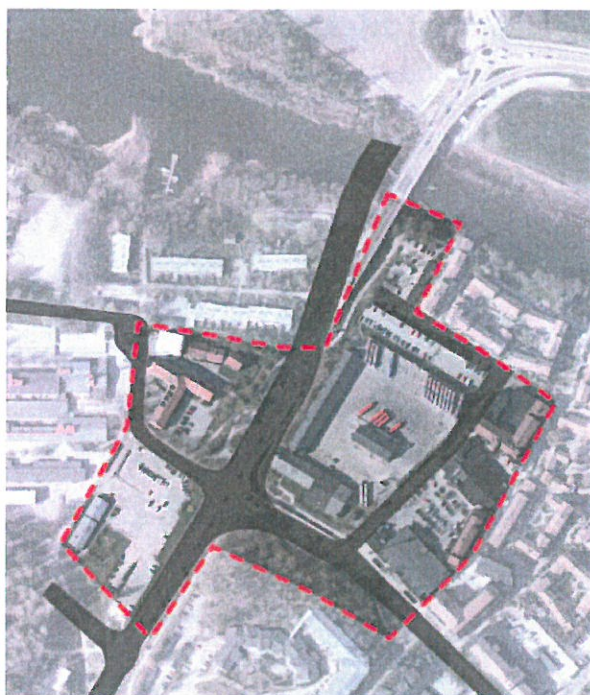
Tidsmässigt ska detaljplanearbetet för bussdepån inledas som en första etapp. Inom denna etapp ingår även Ekerövägen och Bryggavägen, vilket innebär att de större trafiklösningarna ska hanteras inom ramen för den detaljplanen.

TRAFIK, STRÅK OCH PARKERING

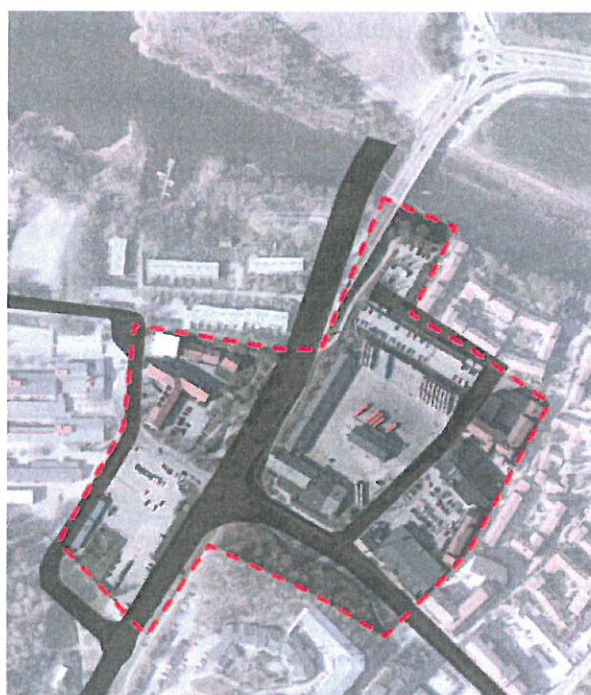
En av de stora utmaningarna i hela centrumprojektet är att se över trafikstrukturen och förbättra denna utifrån dagens och framtidens behov. I samband med programarbetet utreds exakt hur trafiken ska hanteras där några särskilt viktiga frågor behöver hanteras.

Korsningen Ekerövägen, Bryggavägen och Tappströmsvägen

Korsningen mellan de tre ovan nämnda vägarna fungerar idag bitvis dåligt och än större problem väntas i framtiden om korsningen inte byggs om. Tidigare diskussioner har främst förts kring en cirkulationsplats som ersätter befintlig korsning. Detta är fortsatt ett alternativ, men i det fortsatta arbetet ska även en cirkulationsplats eller trevägskorsning där Tappströmsvägen inte längre ansluter till korsningen studeras. Som komplement ska då istället en ny anslutning mot Tappström ordnas.



Cirkulationsplats med Ekerövägen, Bryggavägen och Tappströmsvägen.



Tappströmsvägen utgår från korsningen och ansluts istället till nyttillkommande cirkulationsplats söder om programområdet.

Ny anslutning mot Tappström

Dagens fyrvägs-korsning mellan Ekerövägen, Bryggavägen och Tappströmsvägen innehåller en väldigt ojämn trafikflödesfördelning. Tappströmsvägen är betydligt mindre trafikerad än övriga vägar och eftersom en cirkulationsplats fungerar bäst med jämna flöden, skulle en ny anslutning längre söderut kunna innebära en bättre fungerande cirkulationsplats vid Ekerövägen och Bryggavägen. Även vid en trevägs-korsning skulle det innebära en minskad belastning på korsningen, då trafiken från Tappström skulle kunna ledas ut bakom infartsparkeringen till den tillkommande cirkulationsplatsen.

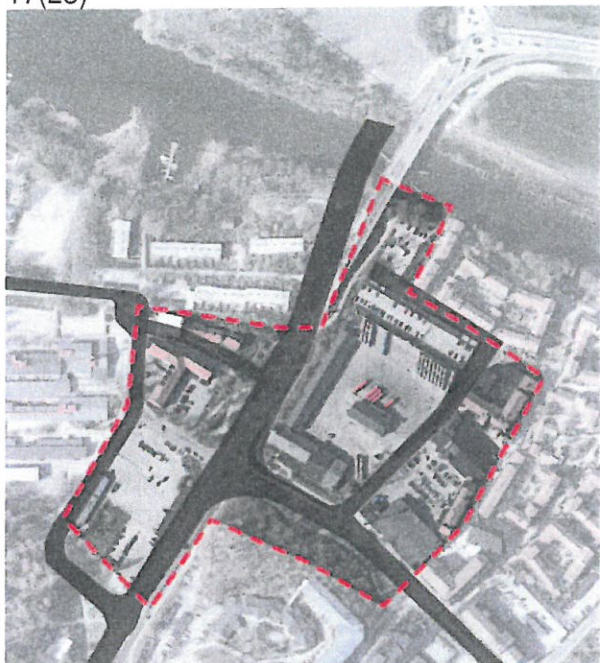
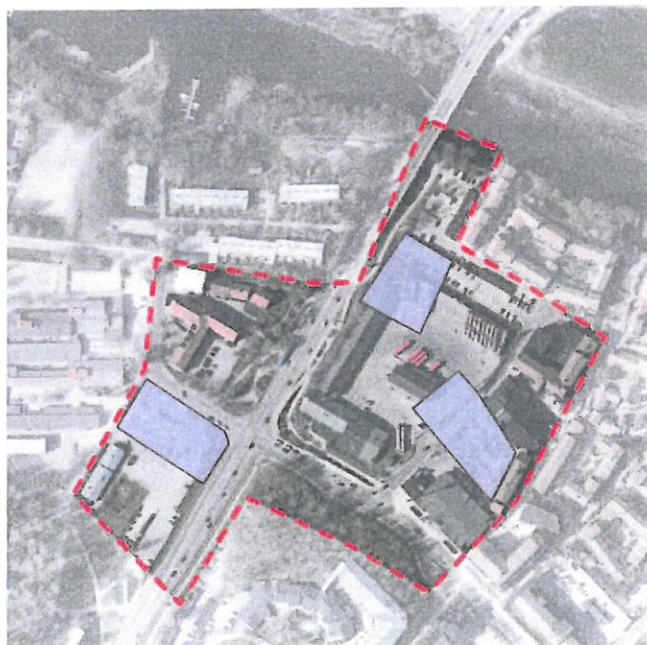
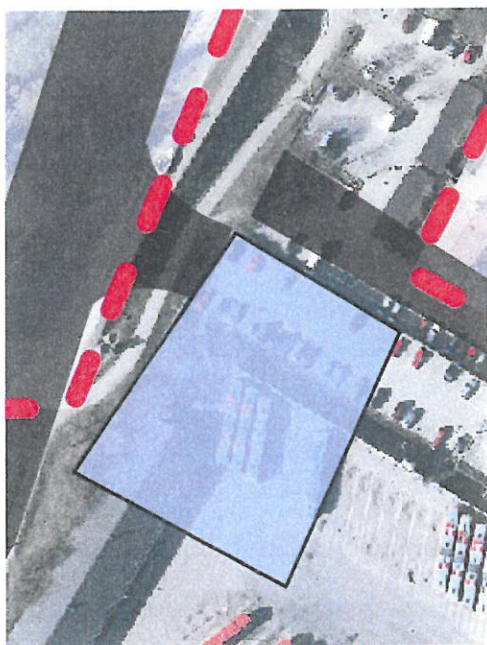


Illustration över trafikföringen i området med trevägskorsning/cirkulation i korsningen Ekerövägen/Bryggavägen, ny anslutning mot Tappström samt väg över befintlig infartsparkering.

Parkering

I och med utbyggnaden av nytt centrum föreslås en ny parkeringslösning med infart från Ekerövägen. För att avgöra rimligheten i en sådan anslutning behöver en lösning som ger busstrafiken prioritet tas fram. Parkering kan i detta läge ordnas i garage under tillkommande byggnader eller i ett parkeringshus. Det senare innebär även ett skydd mot buller från Ekerövägen.

Befintlig infartsparkering föreslås ersättas med ett parkeringshus/parkeringsdäck. På så vis kan yta frigöras utan att antalet infartsparkeringsplatser minskar. I centrum föreslås befintlig markparkering kunna finnas kvar. Parkeringsmöjligheter bör även finnas på andra sidan Ångbåtsvägen i form av garage, markparkering eller parkeringshus/parkeringsdäck.



Angöring till nytt garage från Ekerövägen. Föreslagna parkeringslägen inom programområdet.

Med hänsyn till det centrala läget är gestaltningen av parkeringshus av stor betydelse och bör ges särskild omsorg. Ett eventuellt parkeringshus i centrum ska ha verksamheter i bottenvåning för att undvika en lång, stängd och monoton fasad

Cykel

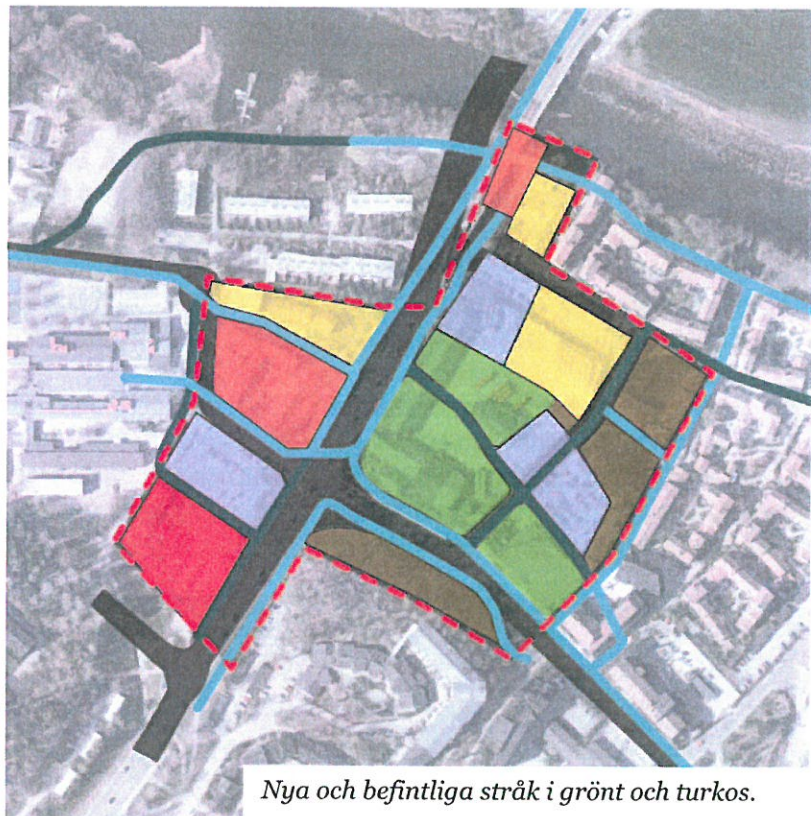
Inom programområdet finns idag ett väl fungerande övergripande cykelstråk. Det finns dock punkter som är otydliga, bland annat vid gångtunneln. I samband med detaljplanearbetet bör tydlighet och säkerhet vid gång- och cykelvägar studeras.

Stråk

Genom det nya området ska ett tydligt stråk skapas dit handel och andra kommersiella lokaler riktar sig. Till skillnad från dagens centrum ska privata ytor vara bättre avgränsade för att skapa en tydlighet i vad som är allmänt och vad som är privat. Detta bedöms underlätta navigationen inom området, vilket blir särskilt viktigt då det ska gå att intuitivt uppfatta hur man rör sig mellan centrum och busstationen vid Tappström.

Ångbåtsvägen har idag karaktären av en bakgata med bussdepån på ena sidan och inlastningar på andra sidan. Gatan föreslås göras mer attraktiv genom att bli en stadsgata med kantstensparkering och möjlighet till lokaler i bottenvåning.

Strandpromenaden ska generellt sett göras mer attraktiv och möjligheten till aktivitetsytor med exempelvis boule och lekplats ska studeras. Även om programområdet inte omfattar det aktuella området, bör den del av strandpromenaden som går väster om Tappströmsbron göras mer attraktiv.



Nya och befintliga stråk i grönt och turkos.

	Bostäder
	Bostäder med centrumverksamhet i bottenvåning
	Centrumändamål
	Kontor
	Skola
	Parkering
	Gata
	Befintliga stråk
	Nya stråk

CENTRUMFUNKTIONER

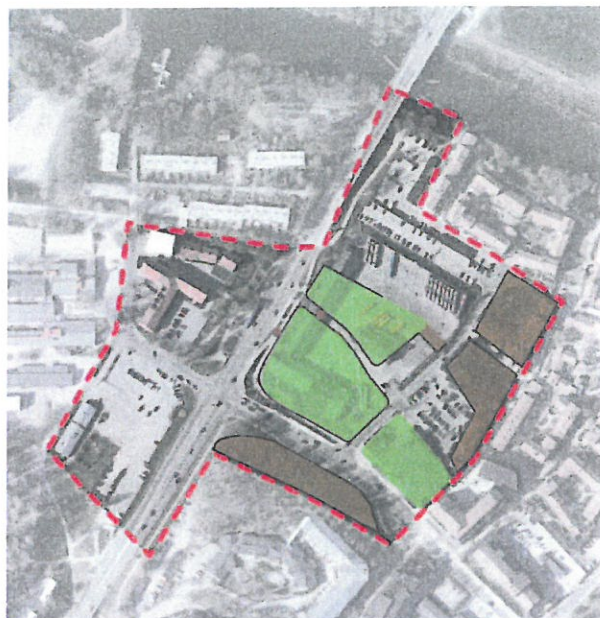
För att bebyggelsetillskottet i centrum ska bidra till ett levande centrum föreslås handel, restauranger, caféer och möjlighet till allmänna servicefunktioner finnas i centrum. Vissa lägen innehåller redan idag sådana funktioner samtidigt som ett tillskott skapas på bussdepåtomten och på södra sidan av Bryggavägen. I linje med vad som nämnts tidigare om ett centrum som vänder sig utåt ska kommersiella lokaler placeras mot Ekerövägen, Ångbåtsvägen och Bryggavägen, samt i det nya stråket mellan befintligt centrum och Tappström. På norra delen av Ångbåtsvägen ska endast

19(25)

bostäder finnas, för att koncentrera handel och andra centrumfunktioner runt de gator och stråk som tidigare nämnts.

Hur behovet av allmän service och kommunala lokaler ser ut utreds genom en handelsutredning i samband med programarbetet.

T.h. Byggnader som enbart innehåller centrumfunktioner är markerade i brunt. Områden som är gröna är områden som föreslås innehålla handel i bottenplan samt bostäder i övriga plan. I de senare ska centrumfunktioner endast finnas längs huvudstråk.



BOSTÄDER

Placering

Ekerö växer konstant och liksom i hela Stockholmsregionen finns ett stort underskott av bostäder. Bostadsbebyggelsen föreslås i huvudsak placeras på befintlig bussdepå men förtätning föreslås även invid befintlig bostadsbebyggelse på Tappström 1:61, kommunhustomten och i befintligt centrum, där dagens ICA-byggnad föreslås ges en högre byggrätt som även tillåter bostäder. Inom området föreslås totalt ca 350 lägenheter uppföras.

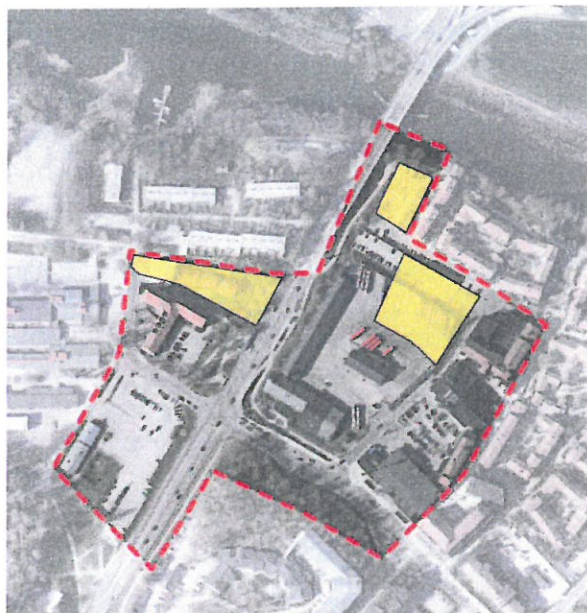
Bostadstyper och upplåtelseform

Med hänsyn till det centrala läget är ingen annan bostadstyp än lägenheter aktuell inom området. För att uppnå vad som nämnts tidigare om social hållbarhet ska olika upplåtelseformer finnas i området och helst inom samma kvarter. Med hänsyn till att kommunen och Ekerö bostäder äger del av marken bedöms detta som fullt möjligt, även om det inte är en fråga som direkt hanteras i detaljplanen.

Lägenhetsstorlekar

På samma vis som blandade upplåtelseformer är viktigt för social

hållbarhet är blandade lägenhetsstorlekar viktigt. För att skapa bra instegslägenheter för unga bör även lägenheter på 25 kvm eller mindre kunna inrymmas. Som komplement till mindre lägenheter ska istället exempelvis odlingsmöjligheter på innergårdar finnas, vilka kan skapa en känsla av en större bostadszon samt underlätta sociala kontakter grannar emellan.



Föreslagna lägen för bostäder, utan hög koncentration av verksamheter i bottenvåning. Majoriteten av tillkommande bostadsbebyggelse föreslås inom Tappström 1:40.



Föreslagna lägen för kontorsbebyggelse.

KONTOR

Inom programområdet föreslås två områden bebyggas med kontor. Båda lägena är bullerstörda och ligger nära Ekerövägen, varför dessa bedöms vara lämpliga för kontorsändamål.

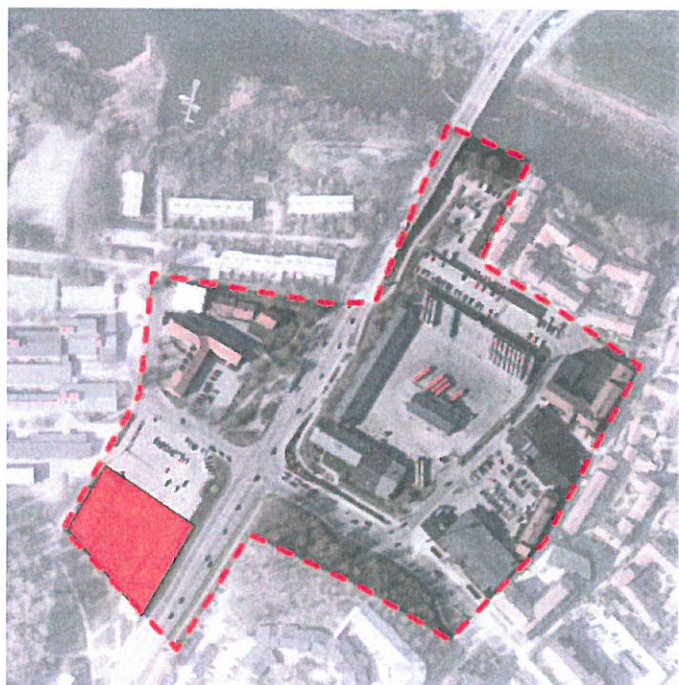
Ytterligare kontorsyta skulle kunna placeras längs Ekerövägen om behov finns. Kommunhuset är idag underdimensionerat och på sikt kommer nya lokaler krävas för att kunna inrymma alla förvaltningar. I programförslaget möjliggörs en ny byggnad mellan befintligt kommunhus och Ekerövägen. Ett kontorshus planeras även vid brofästet på Tappströmsbron, vilket även detta skulle kunna utgöra ett nytt kommunhus. Denna byggnad skulle lämpa sig väl som en högre byggnad.

Vid föreslagen utbyggnad, antingen intill befintligt kommunhus eller i form av ett helt nytt vid Tappströmsvägen, blir lokalerna norr om huvudbyggnaden i kommunhuset överflödiga. Dessa föreslås därför ersättas med bostadshus. Om husen skulle ersättas skulle detta också öppna upp för möjlighet till en ny trafiklösning, som tidigare nämnts. Beroende på efterfrågan är det möjligt att skapa ytterligare kontorsmöjligheter i byggnader på Tappström 1:40 som vetter mot Ekerövägen. I det fall kommunhuset skulle flytta till exempelvis föreslaget läge vid brofästet och det skulle visa sig att behovet av kontorslokaler inte är så pass stort att det är lämpligt med kontor på befintlig kommunhustomt, bör bostäder kunna uppföras i det läget.

SKOLA

Enligt de prognoser som finns för Ekerö behövs en ny skola inom överskådlig framtid. Inom den befintliga infartsparkeringen föreslås därför en ny skola, eller utökning av befintlig skola möjliggöras. Föreslaget läge innebär att en bra kontakt kan skapas mellan nuvarande och befintlig skolverksamhet utan att barnen behöver passera någon större väg. Detta innebär även att möjlighet till samnyttjande av lokaler såsom idrottshall kan ske. Inom området kan även andra typer av ungdomslokaler, såsom ersättningslokal för Fabriken inrymmas.

Behov av förskoleplatser ska studeras i samband med främst detaljplan 1.



Föreslaget läge för skolverksamhet.

REKREATION

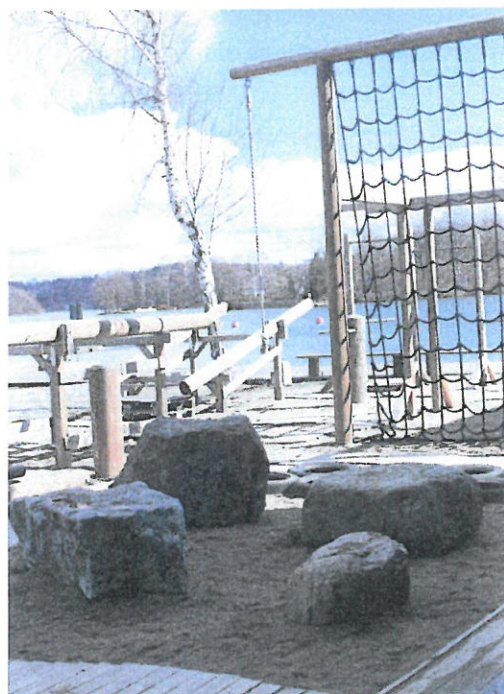
Inom programområdet ska ytor, där möjlighet ges till lek samt fysisk aktivitet för olika åldersgrupper finnas. Kullen söder om Bryggavägen och grönytorna utefter strandpromenaden är möjliga platser för detta ändamål. Gestaltning av aktivitetsytor ska ske utifrån samma principer som för övriga allmänna ytor inom planområdet, och placering samt utformning med syftet att ytorna ska utgöra naturliga mötesplatser.



Aktivitetsytor ska gestaltas utifrån samma principer som för övriga allmänna ytor (exempel från temalekplatser i Malmö).

BUSSKNUTPUNKT

Utgångspunkt för utformning av den nya bussterminalen är den utredning som togs fram av Archus under 2011-2012. Bussar ska ges prioritet i trafiken och utrymme för exempelvis en tillfällig uppställningsplats ska finnas på lämpligt ställe. En viktig del i utformningen av busstrafiken är att underlätta för Ekerös invånare att ta sig till och från bussterminalen. En cykelparkering bör placeras i direkt anslutning till bussterminalen, exempelvis genom att skapa ett mindre cykelgarage i tunneln under Ekerövägen, alternativt att placera taktäckta cykelparkeringar längs Ekerövägen.



Utegym i Jungfrusund, Ekerö.

22(25)

Kopplingen till infartsparkeringen är även den viktig, liksom kopplingen till den pendelbåt som planeras vid Tappström 1:61. Det är viktigt med tydliga stråk och visuell kontakt så att kopplingarna kan uppfattas intuitivt, snarare än att skyltning ska krävas för att resenärer ska förstå hur olika delar av centrum och dess resmöjligheter hänger ihop.



Cykelparkering i gångtunnel i Täby.

GESTALTNING

Gestaltningen i området är en av de mest centrala frågorna. Både allmänna ytor, såsom gator och stråk, och byggander ska ges en god gestaltning med väl valda material. Som nämnts vid ett flertal tillfällen tidigare ska bebyggelsen vändas utåt för att undvika stängda fasader längs de viktiga stråken.



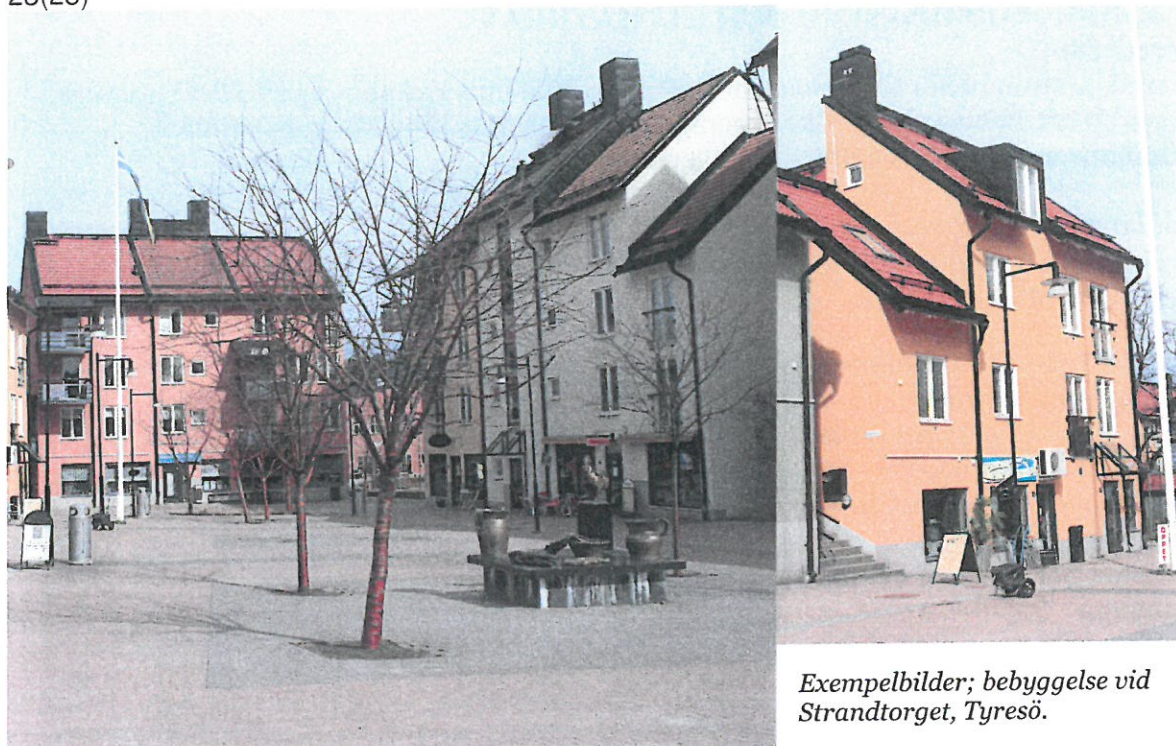
Omsorgsfullt utformade allmänna ytor.



Byggnader inom området ska tillåtas ges ett modernt formspråk, som ändå kan passa in i Ekerö. På samma sätt som Erskines bebyggelse gjort Ekerö centrum till mer eller mindre unikt i sin arkitektoniska utformning ska ny bebyggelse skapa en ny årsring av unik stadsbyggnad.

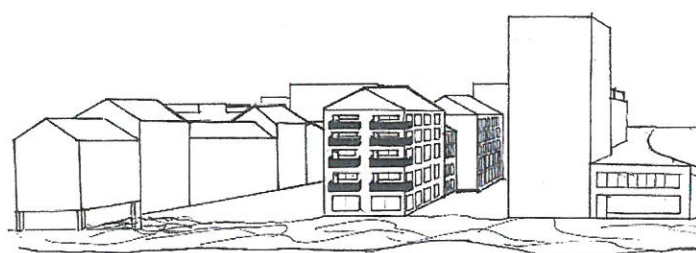


Inspirationsbilder bebyggelse.

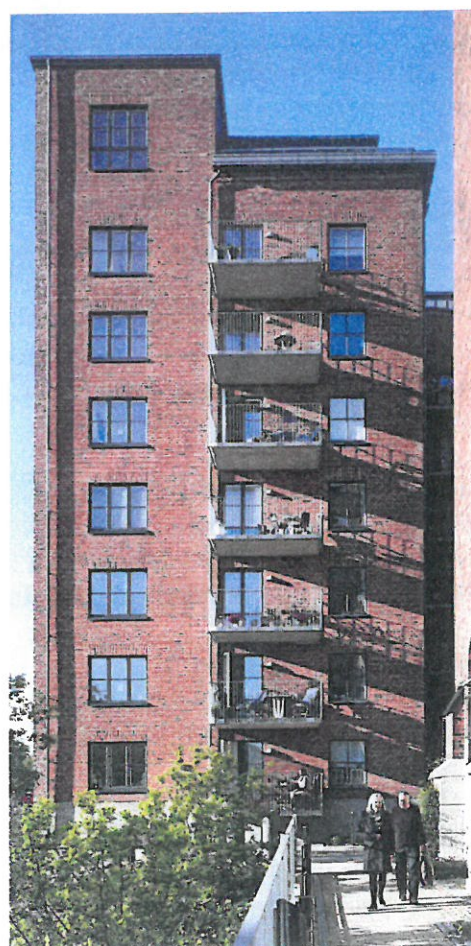


Exempelbilder; bebyggelse vid Strandtorget, Tyresö.

Med hänsyn till att detta är kommunens mest centrala läge och att tillgången till service och kollektivtrafik är den bästa möjliga på Ekerö, bör en hög täthet eftersträvas. Detta innebär även att högre bebyggelse än vad som vanligtvis tillåts i kommunen ska kunna finnas. Bebyggelsen på Tappström 1:40 och 1:61 bör kunna vara upp mot 6-7 våningar och i någon enstaka punkt vara upp mot 10 våningar. Även på dagens kommunhustomt bör en högre byggnad kunna tillåtas mot Ekerövägen.



Ovan: exempel på hur en ny kontorsbyggnad bredvid ett nytt bostadshus skulle kunna se ut jämte befintlig bostadsbebyggelse på 1:61. T.h: exempel på högre bebyggelse.



Konstnärlig gestaltning.

Tidigt i detaljplaneprojekten ska konstnärlig gestaltning komma in. Ett nära samarbete med Ekerös kulturnämnd ska finnas genom hela projektet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING OCH KLIMATKRAV**Närvärme**

Ekerö kommun håller för närvarande på att utreda utbygganden av ett närvärmeverk i Ekerö tätort. Bebyggelsen i Ekerö centrum bör anslutas till detta närvärmenät. Vattenburen värme bör användas i byggnader.

Hållbara materialval

Så långt som möjligt bör hållbara material användas i området och material som innehåller gifter undvikas.

Avfall- Estetiskt tilltalande kärl för återvinning

Hur avfallet ska hanteras bör studeras i det fortsatta planarbetet. Möjlighet till sortering inom egen fastighet bör finnas. I det fall allmänna återvinningsstationer behövs ska dessa utformas som nedsänkta kärl.



Nedsänkta kärl i Annedal.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen i området ska studeras i det fortsatta arbetet. Attraktiva, öppna, urbana lösningar bör användas så långt som möjligt.

TILLGÄNGLIGHET

I den offentliga miljön ska hänsyn tas till de funktionshindrades behov. Olika funktionshinder kräver olika åtgärder. Exempelvis kan åtgärder såsom utjämning av nivåskillnader för rörelsehindrade behöva göras. Utformning och materialval bör göras med hänsyn till människor med nedsatt syn och de med behov av att framföra rullatorer och barnvagnar. Sittmöjligheter ska finnas i lämpliga lägen längs strandpromenaden.

SÄKERHET OCH TRYGGHET

Säkerhets- och trygghetsperspektivet ska beaktas. Yttre miljöer ska utformas på ett sätt som gör dem så överblickbara som möjligt och utan mörka prång. Gångvägar och gårdar ges en god belysning utan skarpa kontraster.

BARNPERSPEKTIV

Ett barnperspektiv ska finnas med i det fortsatta planarbetet. Bland annat möjligheter till lek och trafiksäkra miljöer ska belysas.

MILJÖPÅVERKAN

Enligt PBL 5 kap 18§ och MB 6 kap 11§ ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning daterad 2015-04-21 har upprättats och sänds till Länsstyrelsen för samråd i samband med programsamrådet. På grund av planområdets centrala lokalisering i kommunen, påverkas miljön till följd av ett flertal olika omständigheter och aktiviteter. Bilden av miljöpåverkan i området är därför komplex, varför bedömningen har gjorts att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas, i syfte att utreda hur en betydande miljöpåverkan till följd av detaljplanens genomförande kan förebyggas.

DET FORTSATTA PLANARBETET

I programmet har redovisats bakgrund och förutsättningar för planläggningen. Efter programskedet påbörjas arbetet med att ta fram separata förslag till detaljplaner med beskrivningar och bestämmelser.

Programsamrådet är det första av sammanlagt tre tillfällen för allmänhet och remissinstanser att lämna synpunkter. Efter varje sådant tillfälle gör stadsarkitektkontoret en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för kommunstyrelsens arbetsutskott.

Viktigt att beakta i det fortsatta planarbetet:

Utredningar som ska genomföras parallellt med programmet:

- Handelsutredning
- Trafikutredning

Viktiga delar att beakta i det fortsatta planarbetet:

- Geoteknik
- Markföroreningar
- Buller
- Risk
- Dagvatten
- VA
- Gestaltning

MEDVERKANDE

Programmet är framtaget av tjänstemän på Stadsarkitektkontoret i samarbete med tjänstemän från Teknik- och exploateringskontoret i samråd med Trafikförvaltningen på Stockholms läns landsting, Carlshof AB, Ekerö bostäder AB, Wallenstam AB samt Semrén och Månsson arkitekter.

STADSARKITEKTKONTORET

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Annika Ratzinger
Planarkitekt

