

Detaljplan för del av Ekerö centrum (Tappström 1:40 m.fl.) på Ekerö i Ekerö kommun, Stockholms län

Dnr. PLAN.2010.33

PLANBESKRIVNING



Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inkl. genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
- Gestaltungsprogram

UTREDNINGAR SOM HÖR TILL DETALJPLANEN:

- MKB, Sweco, 2017-05-30
- Geoteknisk utredning, Sweco, 2017-04-18
- Geoteknisk utredning, Geomind, 2014-12-12
- Trafikbullerutredning, ACAD, 2017-05-08
- Dagvattenutredning, Structor, 2017-05-03
- Riskanalys, Briab, 2017-03-10
- Parkeringsutredning, Trivector, 2017-05-31
- Trafikutredning, Norconsult, 2016-01-15
- Simulering av korsning, VAP, 2016-06-02
- Kapacitetsutredning korsningen Ångbåtsvägen/Bryggavägen, Norconsult, 2016-12-22
- Handelsanalys, WSP, 2016-04-21
- Stads- och landskapsbildsanalys, Sweco, 2017-03-08
- Tekniskt PM om miljötekniska markundersökningar, Golder Associates, 2014-12-09
- PM Miljöföroreningsstatus, Ramböll, 2013-06-12
- PM Miljöteknisk undersökning, Tyréns, 2003-11-28
- Solstudie, Semrén+Månsson, 2017-08-28

INNEHÅLL

INLEDNING 4

PLANDATA 5

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 6

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN 7

MILJÖKONSEKVENSBEDÖMNING 9

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER 12

GENOMFÖRANDE 36

PLANPROCESSEN 39

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN 39

INLEDNING

Bakgrund

Ekerö kommun i allmänhet, och Ekerö centrum i synnerhet, står inför ett antal stora förändringar de närmaste 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 inom fastigheten 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 rekreativsmöjligheter. Vidare ges möjlighet att skapa en stark kollektivtrafikknutpunkt med starkare koppling mellan kommersiell och allmän service i direkt anslutning till bytespunkten för kollektivtrafik i Tappström.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en utbyggnad av bostäder i flerbostadshus, handel, offentliga platser, kontor, parkering och bussterminal samt en ny cirkulationsplats i centrala Ekerö. Den nya delen av centrum ska genom sin arkitektur, gestaltning och rumsliga karaktär ansluta till det befintliga centrum. Syftet är också att den nya delen ska öppna upp ytterligare mot Tappströmskanalen med ett väldefinierat och inbjudande parkrum, samt att bevara de kvaliteter som finns i befintligt centrum vad gäller Erskines arkitektur.

I samband med att Ekerövägen och Tappströmsbron byggs om, skapas möjlighet till en mer effektiv bussknutpunkt i anslutning till det nya centrumområdet. Ett nytt stråk bildas som ska knyta ihop det befintliga centrumet med det nya. De nya byggnaderna ska ges ett varierat intryck, och variera i våningshöjd mellan tre till sju våningar. Entréplanet i de nya byggnaderna ska vara aktiva och innehålla handel, verksamheter, kontor eller andra lokaler för att möjliggöra ett levande centrum.



Planprocessen

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagen (2010:900), då beslut om att planlägga det aktuella området gavs av kommunstyrelsens arbetsutskott 9 februari 2016.

Detaljplanen hanteras med utökat förfarande enligt bilden ovan.

Preliminär tidplan för planarbetet

Beslut om samråd	sep 2017
Samråd	okt - nov 2017
Beslut om granskning	sep 2018
Granskning	okt - nov 2018
Godkännande i KS	apr 2019
Antagande i KF	maj 2019

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och begränsning

Planområdet avgränsas av Ekerövägen i väster, Bryggavägen i söder, Tegelbruksvägen i öster samt Tappströmskanalen i norr. Planområdet omfattar fastigheterna Tappström 1:40, 1:48, 1:1, 2:1, Tappsund 1:58, 1:61, 1:63 samt Tappsund 1:1.

Planområdet är ca 55 000 kvm stort.



Detaljplaneområdet.

Markägoförhållanden

Tappström 1:40 ägs av AB Storstockholms lokaltrafik. Tappsund 1:61 ägs av Ekerö bostäder. Tappsund 1:63 ägs av Fastighetsaktiebolaget Ekerö strand (Elisby fastigheter). Tappström 1:1 och 2:1 samt Tappsund 1:1 ägs av Ekerö kommun.

Övriga fastigheter inom planområdet samt utanför planområdet framgår av den till planen hörande fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Den 9 februari 2016 § 5 gav kommunstyrelsens arbetsutskott stadsarkitektkontoret i uppdrag att inleda detaljplanearbete för etapp 1 av programmet för Ekerö centrum.

Riksintressen

Hela Mälaren med öar och strandområde omfattas i sin helhet av riksintresse enligt 4 kap MB 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. Detta utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Översiktsplanen

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 m.m. 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 översiktsplanen 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 m.m. 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."*

Detaljplaner

Gällande detaljplaner inom planområdet är:

- Dp 30 (laga kraft 1962) huvudsaklig användning Allmänt ändamål
- 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.

Direkt gränsande till planområdet eller i närheten är:

- Dp 81 (laga kraft 1983) huvudsaklig användning i närheten av planområdet Natur och Gata.
- Dp 86 (laga kraft
- Dp 69 (laga kraft 1976) huvudsaklig användning Allmänt ändamål
- Dp 199 (laga kraft 2017) huvudsaklig användning Väg. Genomförandetid slutar 2022.

Se karta med plangränser på nästa sida.

Vidare föreskrivs att särskild hänsyn ska tas till stora mark- och vattenområden som är opåverkade av exploateringsföretag, områden som är ekologiskt känsliga, av betydelse för fiske eller vattenbruk, som har natur- eller kulturvärden, som är värdefulla för friluftslivet, som är särskilt lämpliga för industriell produktion, energidistribution, kommunikationer m.m. eller har betydelse för totalförsvaret. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dem. Om de är utpekade som riksintressen ska de skyddas mot åtgärder som kan orsaka påtaglig skada på områdena.

Planförslaget innebär en förtätning av ett redan bebyggt område som ska utvecklas enligt kommunens översiktsplan. Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna, då ingen brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk. Ingen skogsmark av nationellt betydelse tas heller i anspråk.

Särskilda hushållningsbestämmelser och Natura 2000, 4 kap MB

Planområdet, liksom hela Ekerö kommun, omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ MB. Med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns omfattas Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Planförslaget bedöms vara förenligt med riksintresset då det inte tar i anspråk någon mark som kan anses betydande för riksintresset för det rörliga friluftslivet eller turismen.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Enligt Miljöbalken 5 kap 1 § får regeringen för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa och miljö eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljö (miljökvalitetsnormer).

Genomförandet av vattenförvaltningen, som är det svenska genomförandet av EU:s vattendirektiv, innebär att Sveriges vattenmyndigheter ska kartlägga och analysera alla vatten, fastställa mål/kvalitetskrav och upprätta åtgärdsprogram för vattenmiljöerna i Sverige samt övervaka dem. Miljökvalitetsnormerna anger de kvalitetskrav som kommer att gälla för vattenmiljöerna. Målet är att alla vatten (yt-, kust- och grundvatten) ska nå minst god status under perioden 2015-2027.

Miljökvalitetsnormen för en vattenförekomst är en rättsligt bindande bestämmelse för myndigheter och kommuner vid tillämpning av miljöbalken i frågor om tillåtlighet, tillstånd, godkännanden, dispenser och anmälningsärenden, vid tillsyn eller vid meddelande av föreskrifter. Dessutom ska kommuner och myndigheter följa miljökvalitetsnormen vid planering och planläggning, till exempel enligt plan- och bygglagen.

Planförslagets genomförande bedöms inte medföra överskridande av gällande miljökvalitetsnormer. Se dagvattenutredning och MKB för utförligare beskrivning.

Strandskydd

Strandskyddet är idag delvis upphävt för de delar som ligger inom 100 meter från strandkanten. Med en ny detaljplan återinförs strandskyddet och frågan måste prövas på nytt. 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 antagandet av detaljplanen. Se utförligare beskrivning av strandskyddet på s. 13-15.

MILJÖKONSEKVENSBEDÖMNING

Behovsbedömning

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 sänts 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 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. Länsstyrelsen meddelande 2015-06-08 att de delar kommunens ställningstagande om att en miljökonsekvensbeskrivning bör upprättas.

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram för planområdet. Syftet med miljökonsekvensbeskrivningen är att utreda de miljöaspekter som har bedömts särskilt relevanta för detaljplanen. Avgränsningen av MKB har skett i samråd med länsstyrelsen.

Miljökonsekvensbeskrivningen behandlar:

- Vattenkvalitet
- Risk och säkerhet
- Buller
- Stads- och landskapsbild
- Markföroreningar

Miljökonsekvensbeskrivningen beskriver konsekvenserna av en fullt utbyggd detaljplan samt för ett nollalternativ. Konsekvenserna beskrivs i förhållande till nuläget.

Nollalternativ

Nollalternativet visar på en möjlig utveckling av detaljplaneområdet, även om planen inte genomförs. I detta fall liknar nollalternativet planförslaget, men innebär endast en viss utbyggnad. Tappströmsbron breddas och flyttas även i detta alternativ västerut då Ekerövägen breddas utanför planområdet. Bussdepån väntas flytta från området, då en detaljplan för ny bussdepå redan har vunnit laga kraft. En liknande verksamhet kan etableras på bussdepåns befintliga område, i enlighet med gällande detaljplan.

Vattenkvalitet

Miljökvalitetsnormerna (MKN) säkerställer att en god grund-/ytvattenstatus uppnås eller upprätthålls. Planområdet ligger inom vattenskyddsområdet för östra Mälaren, vilket ställer en del krav på dagvattenhanteringen. Enligt VISS ingår planområdet i delavrinningsområdet "Mälaren – Fiskarfjärden" som år 2015 tilldelades god ekologisk status respektive uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Detaljplaneområdet ligger ca 1 km väst om grundvattenförekomsten Tullineåsen-Ekebyhov, som enligt VISS har MKN i form av god kvantitativ status samt god kemisk grundvattenstatus. Grundvattenytan har i olika mätningar varierat mellan 0,7 och 6,6 meter under markytan. Strömningsriktningen har bedömts vara i riktning mot norr/nordost och Tappströmskanalen. Idag leds dräneringsvatten och vägdagvatten från området via dagvattenledningar för att sedan släppas orenat ut i Tappströmskanalen.

Sammantaget har värdet bedömts som högt, då grundvatten är en viktig resurs samt att Mälaren är vattenskyddsområde och vattentäkt. Påverkan på recipienten har bedömts som liten, då detaljplaneområdets bidrag till hela vattenförekomsten är begränsat. Sammanfattningsvis

bedöms planförslaget, under förutsättning att Structors (2017) föreslagna åtgärder genomförs, medföra märkbart positiva konsekvenser för vattenkvaliteten. Nollalternativet bedöms kunna medföra risk för små negativa konsekvenser för vattenkvaliteten, då det inte finns planer på förändrad dagvattenhantering inom planområdet.

Risk och Säkerhet

Utifrån Briabs (2017) riskutredning och översiktliga bedömning är områdets risknivå med hänsyn till farligt godstransporter mest aktuellt för planområdet. Riskutredningens slutsatser är att olyckshändelser förknippade med transport av farligt gods på Ekerövägen ger upphov till en förhöjd samhällsrisk för planområdet med omgivning. Övriga riskkällor som har identifierats (farliga verksamheter och verksamheter med tillstånd att hantera brandfarliga varor) har kunnat avskrivas då deras bidrag till planområdets risknivå har bedömts vara acceptabelt låga.

Bedömningen utifrån detta är att planförslaget antas bidra med märkbart negativa konsekvenser. De negativa konsekvenserna kan minska till små eller obetydliga om de riskreducerande åtgärderna som föreslås i riskutredningen genomförs och fastslås som planbestämmelser. Nollalternativet innebär en mindre befolkningstäthet och därmed lägre samhällsrisk än planförslaget. Bedömningen utifrån detta är att nollalternativet antas bidra med oförändrade konsekvenser för människors hälsa.

Buller

Trafikbullret vid husen domineras idag av buller från Ekerövägen, väster och norr om området. Det är främst Bryggavägen i syd och Ångbåtsvägen i öster som medför höga ljudnivåer inom planområdet. Ett genomförande av detaljplanen medför ökade trafikmängder. Ljudnivåer vid bostäder kan enligt genomförd bullerutredning uppfylla riktvärdena för tyst sida inom kvarter 2, 4 och 6, förutsatt att bostäderna utförs genomgående genom fastigheterna så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot den bullerdämpade sidan. Det gäller dock ej kvarter 1 där även sidan som är vänd från Ekerövägen överskrider 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Inom kvarter 1 bedöms den maximala ljudnivån inte överskrida 70 dB(A) för minst hälften av bostadsrummen förutsatt att bostäderna utförs genomgående. Längs Bryggavägen (kvarter 8 och 9) är den ekvivalenta ljudnivån 66 - 67 dB(A) och den maximala 80 dB(A). Förutsättningarna är därför liknande som längs Ekerövägen, bostäderna måste vara genomgående för att uppfylla undantagskraven enligt riktvärdena. Att riktvärdena överskrids innebär att planen ger upphov till märkbara negativa konsekvenser, som kan mildras om planförslaget utformas så att alla lägenheter uppfyller riktvärdena. I ett nollalternativ blir konsekvenserna oförändrade eller negativa om en liknande verksamhet som bussdepån tillkommer. Försvinner den industriella användningen av marken kan dock konsekvenserna komma att bli små positiva.

Stads- och landskapsbild

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget ge märkbara till stora positiva konsekvenser gällande stads- och landskapsbild. Den gamla busstationen som har funnits på plats sedan 1940-talet kommer visserligen att rivas, men planförslaget förändrar användningen av området från privat till offentlig och från industri till bostadsområde med fler lokaler och förutsättningar för ett aktivt stadsliv. Avseende rörelse och rumslighet innebär den nya strukturen att hela området ges en annan funktion, bättre anslutningar och ökad tillgänglighet. Med rätt gestaltning bedöms den nya bebyggelsen kunna förändra stadssiluetten på ett positivt sätt och uttrycket "Mälarstaden" kan förstärkas. Nollalternativet bedöms ge oförändrade konsekvenser med avseende på stads- och landskapsbild, då detta alternativ liknar nuläget i stor utsträckning.

Markföroreningar

Inom detaljplaneområdet har en verksamhet identifierats (bussdepån), vilken har givit upphov till markföroreningar. Bussdepån har använts sedan 1947 och miljötekniska undersökningar

har visat att marken är förorenad. Inför uppförandet av bostäder behöver marken uppfylla kravet för bostadsändamål (känslig markanvändning, KM). Enligt Naturvårdsverkets definition betyder detta att markkvaliteten då inte begränsar valet av markanvändning utan att alla grupper av människor (barn, vuxna, äldre) kan vistas permanent inom området under en livstid samt att de flesta markekosystem samt grundvatten och ytvatten skyddas.

Sammantaget bedöms ett genomförande av planen ge upphov till en märkbar till stor positiv konsekvens med avseende på förekomst av föroreningar i mark, förutsatt att saneringsåtgärder vidtas i den mån att risk för människors hälsa och miljön minimeras. Om planen inte genomförs förblir markanvändningen mindre känslig (MKM). Enligt Naturvårdsverkets definition betyder detta att markkvaliteten begränsar valet av markanvändning till t.ex. industri, väg eller kontor. Värdet av denna typ av mark bedöms vara lägre, bl.a. då exponerade grupper antas vara personer som vistas i området tillfälligt, t.ex. under arbetstid. I nollalternativet görs bedömningen att konsekvenserna blir oförändrade jämfört med nuläget. Om avhjälpandeåtgärder vidtas finns dock potential för positiva konsekvenser.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Markförhållanden

Mark och geoteknik

Förutsättningar: Marken är relativt plan inom Tappström 1:40, och varierar mellan +8,6 och +9,8 (RH2000), vilket främst beror på att marken är omgärdad av stödmurar mot Ångbåtsvägen. Parkeringsytan för bussdepåns personal samt för centrumbesökare varierar i höjd mellan +5,4 och +7,0, ytan sluttar svagt österut. I områdets norra del, närmast strandpromenaden, varierar markhöjderna mellan +4,5 och +2,2 (RH2000).

Två geotekniska utredningar har tagits fram inom området, den första berör Tappström 1:40 och är genomförd av Geomind (daterad 2014-12-12) och den andra är genomförd av Sweco (2017-04-18) vilka visar att områdets jordlagerföljd består i huvudsak av fyllning ovan lera på friktionsjord på berg.

Inom befintligt centrumområde är byggnaderna grundlagda med pålning.

Grundvattennivån bedöms till ca 6,6 meter under markytan.

Förändringar: I samband med att de nya bostads- och centrumkvarteren byggs så behålls i princip höjdförhållandena som de är idag. De olika höjdskillnaderna utnyttjas vid t.ex. anläggning av garage under kvarter 2 och 3, som på en nivå är i samma höjd som kvarter 4-6, men vid Ångbåtsvägens nordvästra del är på en annan höjd. Marken kommer dock sluta något ner från bussterminalen mot Ångbåtsvägen. Ett detaljerat förslag till höjdsättning kommer att tas fram till granskningshandlingen av detaljplanen.

Inom 30 meter från strandpromenaden finns risk för översvämning i framtiden, och åtgärder bör göras i samband med genomförandet av kvarter 1 samt ombyggnation av Ångbåtsvägens norra del. Detta kräver dock detaljerade utredningar i det fortsatta arbetet.

En planbestämmelse om att alla byggnader inom området måste grundläggas med pålning eller liknande teknik införs i plankartan.

Radon

Förutsättningar: I samband med den geotekniska utredningen (Geomind 2014-12-12) gjordes även mätningar av radon. Området kan med hänseende på radongasmätningen i nuvarande marknivå klassificeras som låg till normalradonmark. Gammastrålningsmätare visade normala värden.

Förändringar: Kompletterande mätningar bör utföras i exploateringsskedet för att avgöra om mätningarna fortfarande gäller, då det är sannolikt att schaktning och/eller sprängning djupare än 1 meter kommer att ske.

Konsekvenser: Hänsyn kommer att tas till radonvärden, vilket kommer att leda till en god boende- och arbetsmiljö sett ur strålskyddsynpunkt i området.

Naturområden

Natur

Förutsättningar: Planområdet är, förutom kullen i söder och strandpromenaden i norr, mestadels hårdgjort.

Kullen som gränsar till den södra delen av planområdet är bevuxen med ekar, bokar och björkar av varierande storlek.

Strandpromenaden i Ekerö centrum består av en gångväg närmast vattnet samt en gångväg intill bostadsbyggnaderna. Mellan de två gångvägarna finns gräsytor för lek, picknick o.s.v. En del av strandpromenaden består också av ett trädäck som fungerar som småbåtshamn där fritidsbåtar tillfälligt kan lägga till.

Den del av strandpromenaden som ligger inom planområdet har inga höga naturvärden.

Förändringar: Kullen i planområdets södra del lämnas i stort sett orörd, förutom en byggrätt för en transformatorstation. Läget för transformatorstationen har valts med hänsyn till de träd som finns i området, och för att i så liten utsträckning som möjligt påverka de ekar som finns i. Den föreslagna placeringen kan bidra till att de träd som finns runt omkring får bättre förutsättningar att växa i samband med gallringen som bygget av transformatorstationen innebär.

Strandpromenaden föreslås få ett trädäck där de befintliga träd som finns intill strandkanten kan byggas in och på så sätt bevaras.

Konsekvenser: Förslagen till bevarande av befintliga träd, och att ge mindre befintliga träd utrymme att växa, bedöms som positivt för naturmiljön. Om de befintliga träden tas ner kan det leda till negativa konsekvenser för naturmiljön. Om de befintliga träden ersätts kommer det ta lång tid innan de är lika stora som de ersatta träden.

Strandskydd

Förutsättningar: Strandskyddet är idag delvis upphävt för de delar som ligger inom 100 meter från strandkanten i planområdet samt i anslutning till planområdet. I arbetet med en ny detaljplan återinträder dock strandskyddet och frågan ska därför prövas på nytt. Planarbetet inleddes efter 1 juli 2009 och ska därför hanteras enligt den senaste strandskyddslagstiftningen. Då detaljplanen hanteras enligt nya PBL är det kommunen som kan besluta om att upphäva strandskyddet.

För att upphäva strandskyddet ska det finnas särskilda skäl. Särskilda skäl är när området:

1. Redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.
2. Genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen
3. Behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området
4. Behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området
5. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området eller
6. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse

Förändringar: Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark och allmän platsmark för följande områden, se karta på nästa sida. Plankartan innehåller en administrativ bestämmelse om att strandskyddet är upphävt inom ytor med beteckningen a2.

Skälet för att upphäva strandskyddet är att området redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. I befintlig detaljplan för aktuellt område är området kvartersmark som är hårdgjord för parkeringsändamål med begränsad tillgång för allmänheten. Med förslaget till detaljplan blir marken där strandskyddet föreslås upphä-

vas tillgänglig för bostäder och centrumändamål. Inom det område där strandskyddet idag är upphävt, föreslås också strandskyddet återinträda på utvalda delar. Anledningen är att göra strandpromenaden mer tillgänglig för allmänheten, vilket kan anses vara förenligt med strandskyddets syfte att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden.

Konsekvenser: Strandpromenaden blir fortsatt tillgänglig, och tillgängligheten till strandpromenaden förbättras genom den allmänt tillgängliga parken och terrassen som leder ner till Tappströmskanalen. Områden som i dagsläget är avsatt som kvartersmark för parkering blir istället allmän platsmark till viss del.

Bebyggelseområden

Bebyggelse

Förutsättningar: Bebyggelsen inom den västra delen av planområdet består av den befintliga bussdepån med personalutrymmen, garage, verkstad o.s.v. Huvudbyggnaden har fasadmateriäl av gult tegel med en särskilt utmärkande gavelfasad och ett svart skiffertak. Delar av bebyggelsen inom området för 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.

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. Öster om bussdepån ligger det befintliga Ekerö centrum med bostadsbebyggelse från 90-talet, ritat av Ralph Erskine med ambitionen att skapa en "Mälarstad". Söder om planområdet ligger äldreboende, flerbostadshus och radhus på Ekuddsvägen. Sydväst om planområdet byggs just nu ett bostadsområde vid Clas Horns väg, samt en anslutande ny cirkulationsplats på Ekerövägen.

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, som avsaknad av buller och avgaser. Utformningen innebär dock även problem, då det inte framgår tydligt var centrum finns för en person som sedan tidigare inte är bekant med Ekerö. Med bil angörs centrum från en baksida, och till fots eller per cykel möts du av långa slutna fasader som inte signalerar att det här är centrum.

2011 togs en förstudie fram av Ekerö kommun tillsammans med Trafikförvaltningen med anledning av att den befintliga bussdepån planerades att flyttas till Färingsö. Förstudien innehöll ett förslag till ny bebyggelse inom bussdepåområdet och låg sedan till grund för försäljningen av fastigheten där den befintliga bussdepån ligger. I samband med flytten av bussdepån ska fastigheten där bussdepån idag ligger, säljas till Wallenstam som är en av exploatörerna inom detaljplaneområdet tillsammans med ägarna av det befintliga centrumet; Elisby Fastigheter. Ekerö bostäder är också en exploatör i området, då de äger befintlig parkeringsyta inom Tappsund 1:61 som föreslås att delvis bebyggas med en ny byggnad.

Förändringar: Planförslaget innebär att nio nya kvarter för bostäder, centrumändamål och vård kan byggas. Sju kvarter är helt nya, och två kvarter ersätter befintliga centrumbyggnader. Byggnaden intill kvarter nio föreslås kunna byggas på med två våningar, men bevaras i övrigt. Kvarteren består av en blandning av slutna och öppna kvarter. Innergårdarna ska ha en grön karaktär med mycket växtlighet likt Erskines innergårdar, och det ska tydligt framgå vad som är privat och vad som är offentligt.



Bussdepån



Bussdepån



Strandpromenaden i vinterskrud



Kommunhuset



Tappströmsskolan



Befintligt bostadshus i Ekerö centrum



Strandpromenaden



Infarten till bussdepån från Ångbåtsvägen



Ekerö centrum



Ekerö centrum



Strandpromenaden



DETALJPLAN FÖR DEL AV EKERÖ CENTRUM



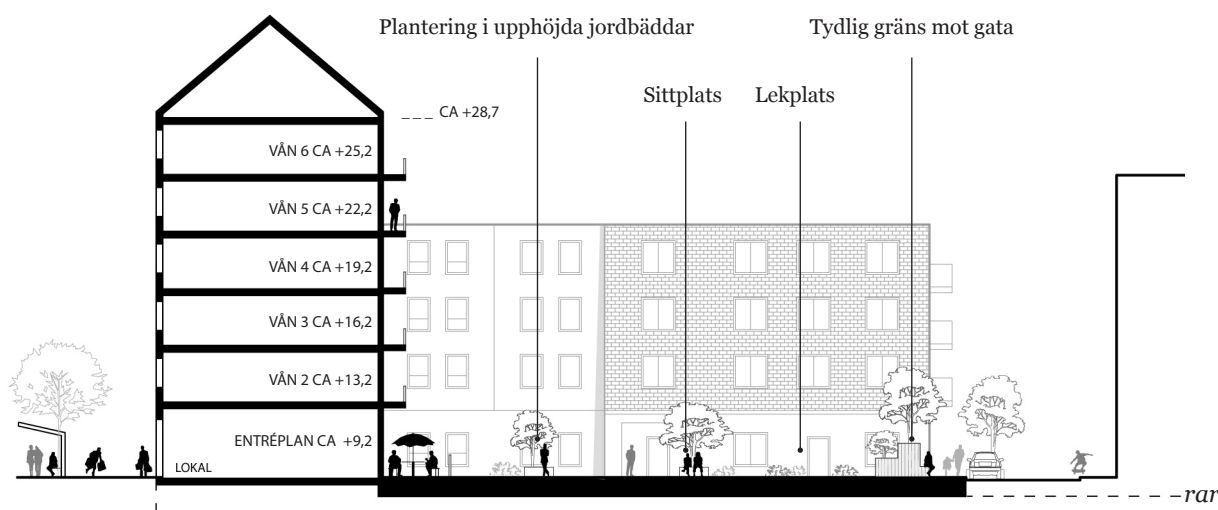
Ekerö centrum



Den nya bebyggelsen ska till viss del göra så att Ekerö centrum riktar sig mer utåt, med aktiva bottenvåningar ut mot Bryggavägen, Ångbåtsvägen, Ekerövägen och ny lokalgata. Majoriteten av handelsetableringarna ska dock fortsatt vända sig inåt för att inte helt frångå den struktur som Erskine byggde befintligt centrum på. Visionen ska fortsatt vara att centrum upplevs som ”sekvenser av rum”, men på ett nytt sätt.

En stor del av den nya bebyggelsen kommer att bestå av bostäder. Sammanlagt kommer ca 580 lägenheter byggas, ca 393 byggs av Wallenstam och ca 187 av Elisby. Nästan alla bottenvåningar på de nya byggnaderna kommer att bestå av handel eller verksamheter. Byggnaden i kvarter 1, vid den gamla Tappströmsbron, kommer att kunna innehålla centrumändamål och bostäder (från fjärde våningen).

De nya byggnaderna varierar i höjd från 3 till 7 våningar. I plankartan regleras varje kvarter med olika bestämmelser om våningar. Plankartan reglerar våningsantal för att skapa en så flexibel plan som möjligt, men där en variation av antal våningar inom kvarten styrs.



Arkitekturen inom de nya kvarteren ska vara varierad vad gäller fasadmaterial, fönstersättning, takmaterial, takvinklar samt kulörer. Variation och småskalighet är det som är viktigast inom planområdet, för att skapa en småstadskänsla. En variation av material och arkitekturuttryck ger en småstadskärna som känns omsorgsfullt gestaltad, dynamisk och levande. Kvarteren ska också vara gestaltade olika, för att öka orienterbarheten i centrum.

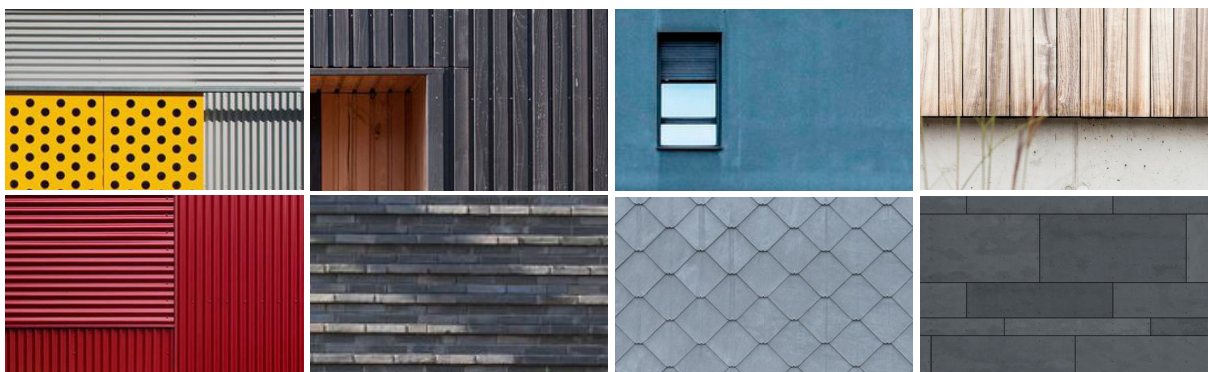
Variationen som eftersträvas säkerställs med planbestämmelser som styr takutformningen, fasadindelning, fasadkulörer och fasadutformning. Taklandskapets variation styrs genom en bestämmelse om att en viss procent av byggnaderna ska ha sadeltak samt att 30% av taken inom kvartet ska ha en taktäckning med tegelröd kulör. Variationen av fasaderna inom kvarteren styrs genom bestämmelser om att 60% av byggnaderna ska ha en fasadkulör med minst 30% svärta samt att kvarteren ska vara uppdelade i till utseendet olika byggnadsenheter. Se bild nedan för exempel på variation. Lokalerna på entréplanet ska ha en högre rumshöjd än resterande våningar för att stärka känslan av en levande och aktiv stadsmiljö.

Fyra byggnader ges beteckning q1, med betydelsen att byggnaden inte får rivas i annat fall än med undantag för om den förstörts av röta, svamp, insektsangrepp eller våda. Exteriören ska bevaras så att byggnadens kvaliteter, arkitektoniska egenart och betydelse i bebyggelsemiljön inte förvanskas. Skyddsbestämmelserna syftar till att på ett tydligt sätt bevara viktiga byggnader i Ekerö centrum. Byggnaderna får även varsamhetsbestämmelser som syftar till att bevara vissa viktiga arkitektoniska särdrag, t.ex. kulörer på fönster och fasader och skärmtak



Sektion längs med Ekerövägen som visar variation av fasadmaterial, takutformning och kulörer

på bottenvåningen. Dessa byggnader får även en planbestämmelse om att exteriört underhållsarbete kräver bygglov, för att undvika t.ex. kulörförändringar eller att takmaterial byts ut på ett olämpligt sätt.



Exempel på fasadmaterial och kulörer

Till detaljplanen hör ett gestaltungsprogram, där tankarna kring utformningen av byggnader, torg, utemiljöer etc. inom detaljplanen utvecklas i detalj.

Byggrätten inom kvarter 1 regleras enbart vad gäller byggnadshöjd, för att möjliggöra en eventuell arkitektävling för kvarteret. Detta eftersom byggnaden blir en slags entré till Ekerö, och utformningen då kan anses vara extra viktig.

En detaljerad bebyggelseantikvarisk inventering av Ekerö centrum's bebyggelsemiljö bör göras till granskningsskedet av detaljplanen.

Konsekvenser: Ekerö centrum tillåts växa med en ny årsring, men stora delar av befintligt centrum bevaras och ges ett juridiskt skydd så att de inte ska kunna rivas.

Omgivningar och service

Förutsättningar: I Ekerö centrum finns kommunens största samlade utbud av service, arbetsplatser, handel och mötesplatser. Däremot är det, fränsett 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. Intill centrum finns också vårdcentral och tandläkare. På västra sidan Ekerövägen återfinns Ekerö kommunhus och Tappströmsskolan. I centrum ligger också Ekerö centrum's enda torg; Mälarö torg.

Majoriteten av den handel som finns i Ekerö centrum är lokaliserad till ett bilfritt stråk med parkeringsplatser i utkanterna. Handelsstråket är levande under öppettiderna och de bostäder som finns i samma hus som handelslokalerna bidrar till ett visst folkliv utanför öppettiderna. Parkeringsplatserna och ytorna utanför centrumstråket upplevs dock som folktomma efter stängningsdags. I dagsläget finns det ca 6500 kvm handel och 3500 kvm kontor i Ekerö centrum.

En handelsanalys har genomförts av Sweco (daterad 2016-04-21), som visar att Ekerö kommun har ett stort utflöde av köpkraft, vilket innebär att Ekerös invånare i dagsläget hellre handlar på andra platser. Anledningen till detta är att centrum är relativt litet i jämförelse med t.ex. Bromma Blocks, Mall of Scandinavia etc. Utredningen visar dock att Ekerö centrum har potential att öka med 8000-9000 kvm handelsyta för att kunna möta framtidens krav på en attraktiv handelsplats.

I närheten av planområdet finns flera förskolor och två grundskolor; Tappströmsskolan och Närlundaskolan.

Förändringar: Detaljplanen föreslår en utveckling som syftar till att stärka Ekerö som centrum där det ska finnas ett större utbud av handel, kultur och mötesplatser. Planförslaget innebär att ca 8200 kvadratmeter nya ytor för handel och 7500 kvadratmeter kontor kan byggas. Detaljplanen är dock flexibel, och preciserar inte exakt användning eftersom centrumändamål kan innebära handel, café, restaurang, gym, kontor etc. Detaljplanen styr dock att majoriteten av bottenvåningarna i planförslaget ska bestå av centrumändamål av något slag, med undantag för t.ex. cykelrum till bostäder. Totalt kommer det att finnas ca 26 000 kvadratmeter (inklusive befintlig handel, kontor och service) inom planområdet som tillåter centrumändamål, men fördelningen mellan olika verksamheter är fri. Huvudinriktningen är att alla bottenvåningar ska vara aktiva och bidra till ett levande centrum.

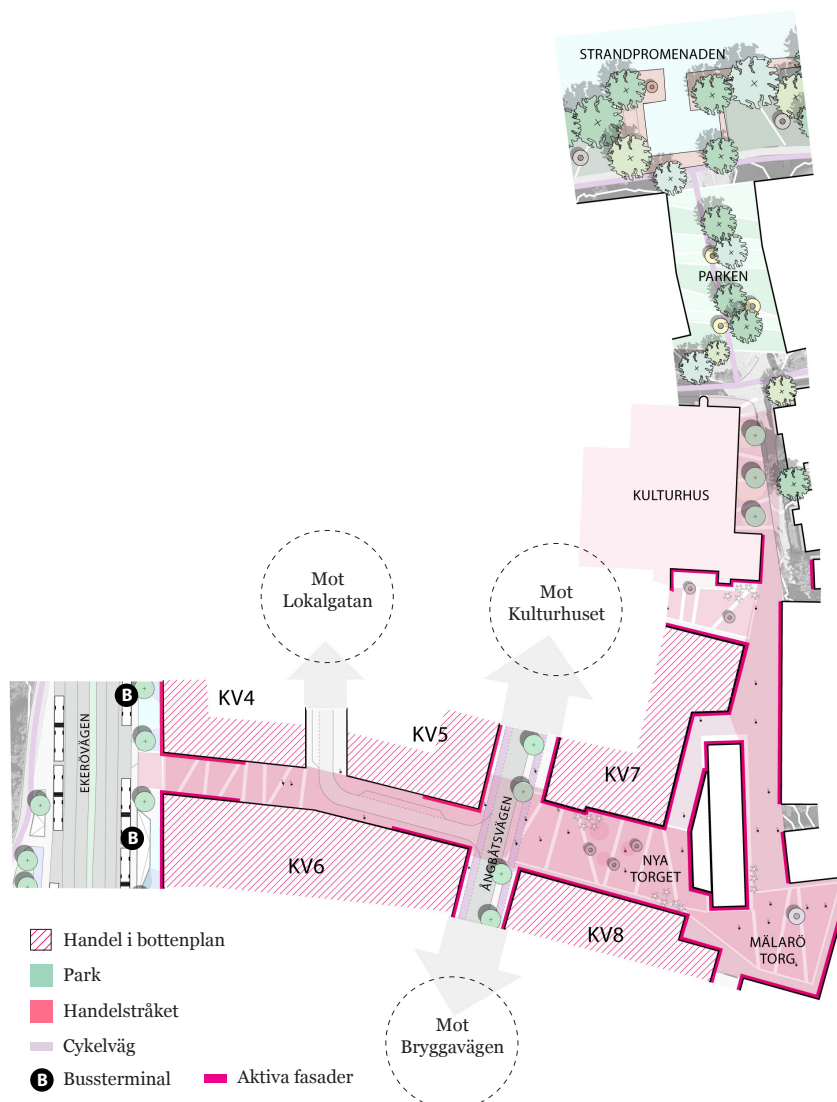


Illustration över var ett prioriterat handelsstråk ska finnas i Ekerö centrum

När Ekerö växer behöver också mötesplatserna och de allmänna platserna bli fler. Inom planförslaget föreslås ett nytt torg, som ansluter till den sekvens av rum som är kännetecknande för Erskines Mälarstad.

Den handel som planeras syftar inte till att göra Ekerö centrum till en galleria eller till ett nytt shoppingcenter. Syftet med den nya handeln är att komplettera det befintliga utbudet så att behovet av att åka långt för att handla minskar, samt att utveckla dagens småskaliga handelsstråk i takt med att Ekerö växer och efterfrågan på centrumnära handel ökar.

Detaljplanen medger även att en byggnad som idag inrymmer en bokhandel kan bli förskola om behov uppstår i framtiden. En förutsättning är att gården till befintlig förskola kan samnyttjas med den nya förskolebyggnaden.

Konsekvenser: Planförslaget innebär att Ekerö centrum kan byggas ut, och ge tillgång till mer service och mötesplatser än vad som finns i dagsläget. Förslaget kan leda till ett mindre behov av att ta bilen, då ett större utbud av service innebär att behovet av att åka långt för att t.ex. handla och gå på restaurang minskar.

Arkeologi och fornlämningar

Förutsättningar: Det finns ingen fornlämning inom planområdet. Öster om planområdet finns en registrerad bebyggelselämning från Tappströms gård. Någon åtgärd inom den här detaljplanen är dock inte aktuell då den särskilda arkeologiska utredningen inom ramen för breddningen av Ekerövägen kommer fram till att alla spår av gården är utplånade.

Förändringar: Ingen ytterligare utredning bedöms behövas inom ramen för detaljplanen.

Landskaps- och stadsbild

Förutsättningar: En analys av stads- och landskapsbilden har genomförts av Sweco, daterad 2017-03-08. Analysen utgör ett underlag till den miljökonsekvensbeskrivning som tas fram parallellt med detaljplanen.

Stads- och landskapsanalysen belyser vilka konsekvenser ett genomförande av detaljplanen respektive ett nollalternativ kan medföra på landskapets värden. Hänsyn tas också till kumulativa effekter i anslutning till planområdet. Två olika typer av konsekvenser kan uppstå genom ett genomförande av detaljplanen, direkta och indirekta konsekvenser. Direkta konsekvenser är fysiska åtgärder/påverkan på miljöer. Indirekta konsekvenser är upplevda, visuella värden.

Planområdet har analyserats genom olika metoder för att ge en så bra bild som möjligt. Inledningsvis har en översiktlig karaktärisering av området och omkringliggande miljöer gjorts. Efter det har en sk. Lynch-analys genomförts för att analysera stadslandskapets visuella förutsättningar och element som är viktiga för människors identifiering, orientering och uppfattning av staden.

Slutligen har en fördjupad beskrivning av planområdet gjorts, där Erskine-området (Mälarstaden) beskrivs de värden som finns utifrån stads- och landskapsbildssynpunkt. Processen leder till en bedömning av landskapets värden, sårbarhet och kapacitet.

Planförslaget innebär en stor förändring av hur området upplevs, men planförslaget bedöms som helhet ha måttligt positiva konsekvenser för stads- och landskapsbilden. Den gamla bussdepån rivs men planförslaget förändrar användningen av området från privat till offentlig och från serviceanläggning till bostadsområde med lokaler och ett aktiv stadsliv. Det har bedömts att planförslaget kommer att förbättra den nuvarande situationen när det gäller tillgänglighet, rörelse och rumslighet. När det gäller indirekta konsekvenser från planförslaget anses att

planförslaget också ger måttligt positiva konsekvenser. Beroende på den nya bebyggelsens detaljutformning så kan den förändrade stadssiluetten upplevas på ett positivt sätt och uttrycket "Mälarstaden" förstärkas.



Volymstudie över befintlig bebyggelse (rosa) och ny bebyggelse (vitt) i Ekerö centrum

Förändringar: Ett gestaltungsprogram har tagits fram, vilket bidrar till att förtydliga tankarna kring gestaltning av planområdet. Sweco bedömer med utgångspunkt i gestaltungsprogrammet att detaljplanens gestaltning är av hög kvalitet och att den övergripande gestaltungsidéen är utvecklad med en stor medvetenhet om känsligheten samt betydelsen av Erskines bostadsområde i direkt anslutning till detaljplanen.

Stads- och landskapsanalysen anser att utformningen av kvarter 1 och 6 är särskilt viktiga i det framtida arbetet med avseende på deras exponerade placering i stads- och landskapsrummet.

Gator och trafik

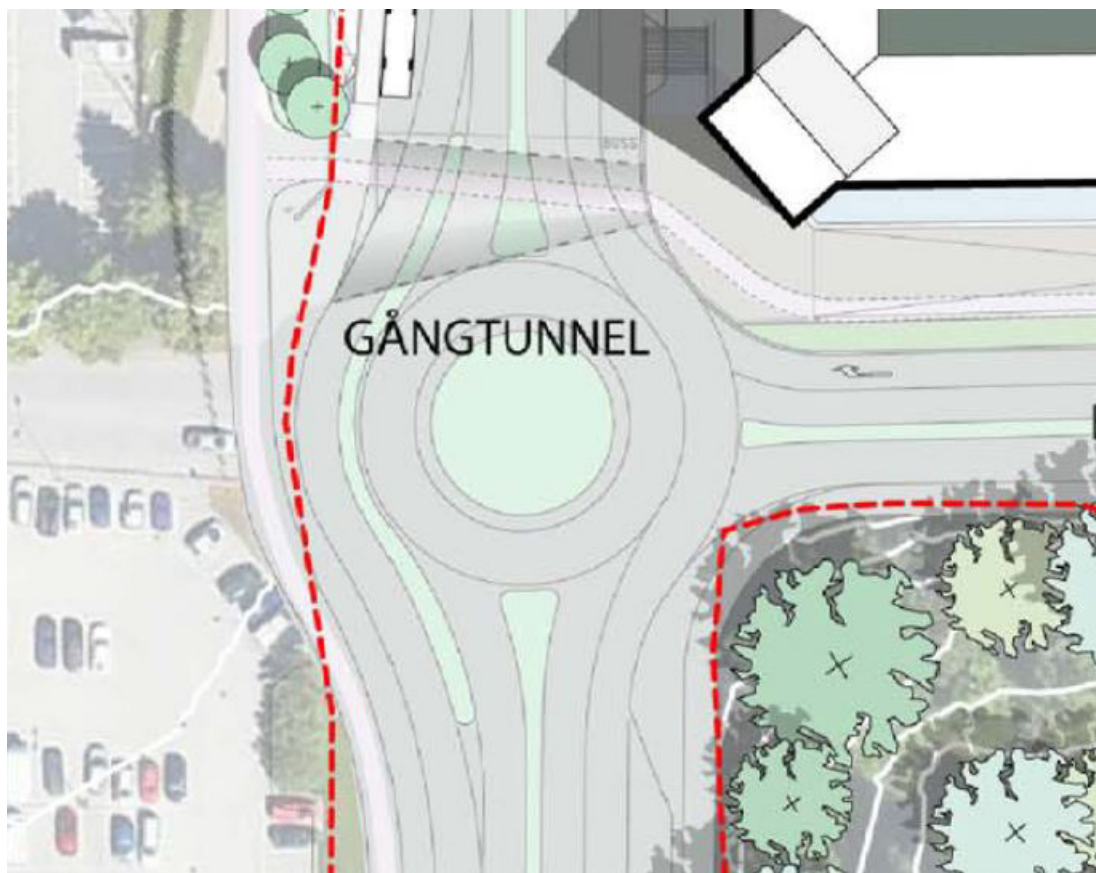
Gator, gång- och cykelvägar

Förutsättningar: Biltrafiken i korsningen Ekerövägen/Bryggavägen/Tappströmsvägen upplevs idag inte fungera, och ger stundvis långa köer i rusningstrafik. Med prognostiserat trafikflöde efter Förbifart Stockholms utbyggnad skulle köerna bli för långa för att kunna accepteras. Olika förslag och scenarier har studerats i en trafikutredning (Norconsult 2016-01-15) och i en utökad simulering av korsningen (utförd av VAP). VAP har även tittat på rimlighet i de prognoser som tagits fram för Ekerövägen i samband med projekt Förbifarten och räknat ner prognosen. Simuleringen har antagit att de förslag (kollektivtrafikkörfält m.m.) som ingår i den vägplan som Trafikverket tagit fram för Ekerövägen blir av. Vägplanen är fastställd, men överklagad till regeringen. Ett avgörande förväntas hösten 2017.

Infarten till centrum via Ångbåtsvägen från Bryggavägen har studerats i en utredning av Norconsult (daterad 2016-12-21). Utredningen konstaterar att korsningen inte kräver några åtgärder i dagsläget, och inte heller med framtida trafikprognoser.

Gång- och cykelstråk finns idag längs med Bryggavägen, Ekerövägen samt Tappströmskana-

len. 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. Det pågår dessutom ett projekt inom Ekerö kommun att ta ett helhetsgrepp för strandpromenaden och hur strandpromenaden kan förlängas i östlig och västlig riktning.



Förslag till ny cirkulationsplats i korsningen Ekerövägen/Bryggavägen där Tappströmsvägen leds om och gångtunneln under Ekerövägen breddas. Röd streckad linje anger detaljplanens gräns.

Förändringar: I korsningen Ekerövägen/Bryggavägen/Tappströmsvägen föreslås en tvåfilig cirkulationsplats för att klara av framtida prognoser för biltrafik. I samband med cirkulationsplatsen behöver Tappströmsvägen stängas av, då de simuleringar som genomförts visar att en trebent cirkulation är det enda som klarar av framtida trafikprognoser utan att för långa köer bildas. Tappströmsvägen föreslås istället dras om till cirkulationsplatsen vid Clas Horns väg.

I samband med att en ny cirkulation byggs föreslås även en breddning av den befintliga gångtunneln under Ekerövägen. En breddning behövs ur trygghetssynpunkt och framkomlighets-synpunkt. Breddningen ska göras så att tunneln uppfattas mer som en passage och mindre som en trång och otrygg plats. Genomtänkt ljussättning och utformning kan bidra till att tunneln uppfattas som en trevlig passage. För att utnyttja en del av det extra utrymmet föreslås även viss cykelparkering rymmas i tunneln. Exakt utformning behöver detaljstuderas.

Några åtgärder för korsningen Bryggavägen/Ångbåtsvägen planeras inte i dagsläget.

Gång- och cykelvägarna i området förstärks genom planförslaget, då sträckan längs med Ångbåtsvägen och ner mot strandpromenaden förstärks. Gångtrafiken prioriteras från bussterminalen och vidare mot Ekerö centrum där en ny lokalgata föreslås anläggas som ett gångfartsområde.



- Koppling för gående
- - - Gåfartsgata med prioritering för gående
- Ny cykelväg
- Befintlig cykelväg
- Breddad passage under Ekerövägen

Illustration som visar befintliga, samt nya gång- och cykelvägar

Det regionala cykelstråket längs med Bryggavägen och vidare längs med Ekerövägen bibehålls, och kan få en bättre framkomlighet genom en breddning av den befintliga tunneln under Ekerövägen. Cykelstråket längs med Bryggavägen bör studeras vidare. Trafikutredningen (Norconsult 2016-01-15) förespråkar en planskild korsning under Bryggavägen för att inte personer som kommer söderifrån längs med Ekerövägen ska gå över Bryggavägen mot den nya bussterminalen. Den lösningen skulle dock vara väldigt kostsam och bedöms inte vara aktuell i nuläget. Detaljer kring övergångsställen m.m. längs med Bryggavägen och vidare mot bussterminalen bör dock detaljstuderas i det fortsatta arbetet.

Kollektivtrafik

Förutsättningar: Ekerö centrum har god tillgång till kollektivtrafik, med bussar in mot Brommaplan ca var tredje minut i högtrafik. Hållplatserna är dock relativt utspridda, och det är inte alltid tydligt var vissa av de olika busslinjerna avgår. Hållplatserna är i dagsläget inte heller tillräckligt många sett till hur framtidens kollektivtrafik ser ut. En av förutsättningarna för detaljplanen är att en bättre bussterminal ska anläggas som håller för dagens och framtidens kollektivtrafik. Trafikverket har tagit fram en ny vägplan för sträckan från Tappström till Nockebybron, där Ekerövägen föreslås få fyra körfält. Ett körfält i varje körriktning reserveras för kollektivtrafiken, vilket ska bidra till att öka tillgängligheten och attraktiviteten till kollektivtrafiken.

I samband med att Ekerö kommun och Trafikförvaltningen tog fram en förstudie inför försäljningen av marken för bussdepån togs en lösning för en ny bussterminal fram. Vägplanen för Ekerövägen föreslår dock att den befintliga bron över Tappströmskanalen ersätts med en ny bro i ett läge väster om befintlig bro. Förslaget till ny bussterminal har därför behövt omarbetas.

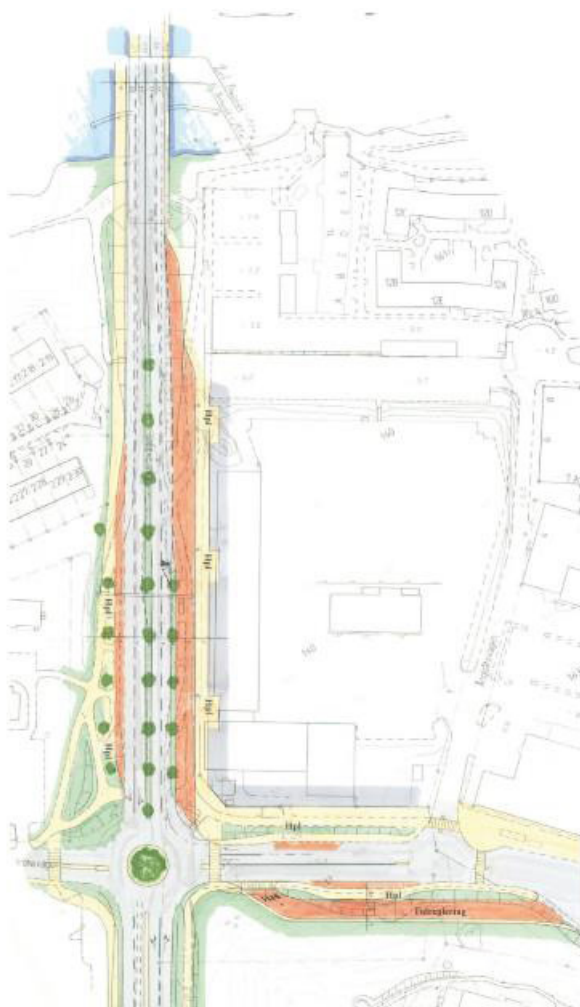


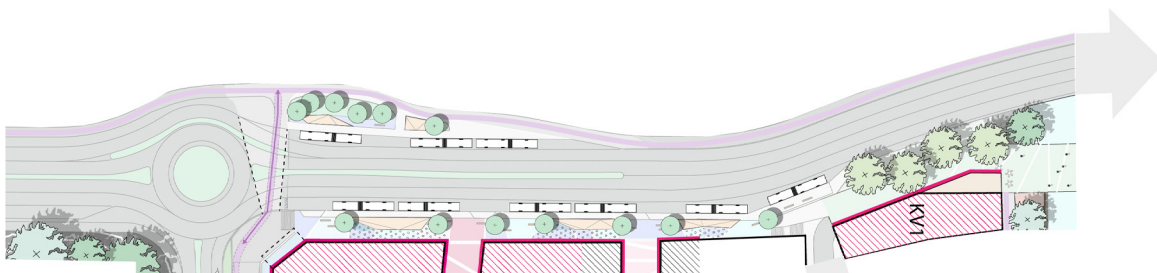
Illustration över bussterminal i förstudien från 2011

Förändringar: I samarbete med Trafikförvaltningen och Trafikverket har Ekerö kommun kommit överens om en ny struktur för hur en framtida bussterminal ska se ut. Med en ny cirkulationsplats, och med en ny bro över Tappströmskanalen, har förutsättningarna förändrats sedan förstudien 2011. Med den nya terminallösningen anser dock Ekerö kommun, Trafikverket och Trafikförvaltningen att kollektivtrafiken löses på ett fullgott sätt och att den uppfyller de krav som finns.

Förslaget till en ny bussterminal innebär en mer samlad bussknutpunkt där det är lätt att byta till anslutande bussar, och där busstrafiken har plats att utökas vad gäller turtäthet och busslinjer. En av fördelarna med förslaget är bl.a. att linje 176 kan vända i den nya cirkulationsplatsen istället för att åka in och vända i centrumslingan, vilket kan innebära en tidsvinst. Reglerplatser, alltså platser där bussen kan stå medan chaufförerna pausar inför nästa tur, föreslås på Ekerövägen mellan cirkulationsplatserna vid Ekerö centrum och vid Clas Horns väg.

I det fortsatta arbetet med utformningen av bussterminalen bör behovet av en yta för avlämning och upphämtning (privat trafik, taxi, färdtjänst) utredas vidare. Trafikförvaltningen har även ett behov av ca 4 parkeringsplatser för avlämning av busschaufförer från den nya depån när de ska starta sin tur från centrum.

Ytan vid hållplatserna ska vara välgestaltad med gröna inslag och innehålla sittmöjligheter under både tak och bar himmel. Stråken mot centrum ska vara tydligt gestaltade för att de som kommer från bussterminalen lätt ska veta var centrum är.



Förslag till gestaltning av ny bussterminal längs med Ekerövägen

Parkering och varumottag

Förutsättningar: I Ekerö centrum finns idag två stora markparkeringar, en markparkering med 55 platser som nås från Ångbåtsvägen och en markparkering med 50 platser som nås från Tegelbruksvägen. Det finns även en allmän markparkering intill bussdepåns personalparkering med 32 platser. I anslutning till markparkeringarna finns även tre parkeringsgarage, två som nås från Ångbåtsvägen samt ett som nås från Tegelbruksvägen med sammanlagt 87 allmänna parkeringsplatser. Garaget under Systembolaget och Kappahl är inte tillgängligt för allmänheten, utan har enbart förhyrda platser och räknas inte in i de allmänna parkeringsplatserna. Sammanlagt finns 224 allmänna parkeringsplatser inom markparkeringarna och parkeringsplatserna i garage.

Markparkeringarna upplevs i dagsläget ofta som röriga, och den generella bilden är att det är svårt att få parkeringsplats i Ekerö centrum. Parkeringsgaragen har dock enligt den parkeringsutredning som tagits fram (Trivector 2017-05-31) ofta lediga platser, men används mer sällan då de upplevs vara väldigt trånga. Oviljan till att parkera i parkeringsgaragen leder till mycket söktrafik, vilket leder till att parkeringsutbudet vid vissa tider upplevs som undermåligt.

Lastkajerna inom det befintliga centrumet är lokaliserade ut mot den öppna parkeringsytan. En stor del av de leveranser som kommer till de mindre butikerna i centrum görs enligt uppgift med mindre bilar och med mindre leveranser åt gången. De större butikerna i centrum, ICA, Kappahl och Systembolaget har större lastkajer i anslutning till lagerutrymmena. ICAs lastkaj är väl avskild och fungerar relativt bra, men Systembolagets och Kappahls lastkajer fungerar sämre då lastbilarna står över gångbanan längs med Ångbåtsvägen.

Cykelparkering finns vid entréen till ICA, på Mälarö torg och vid busshållplatserna vid Tappström.

Förändringar: De nya bostäder, kontor, handelslokaler m.m. som tillskapas genom detaljplanen är i behov av parkeringsplatser. Behovet föreslås tillmötesgå främst genom underjordisk parkering i en våning, under de nya kvarteren samt under dagens markparkering och under de nya byggnaderna där ICA och Systembolaget finns idag. De parkeringsgarage som anläggs ska vara rymliga och lätta att parkera i, och det ska vara lätt att se var det finns lediga platser i området genom t.ex. digitala parkeringsskyltar.

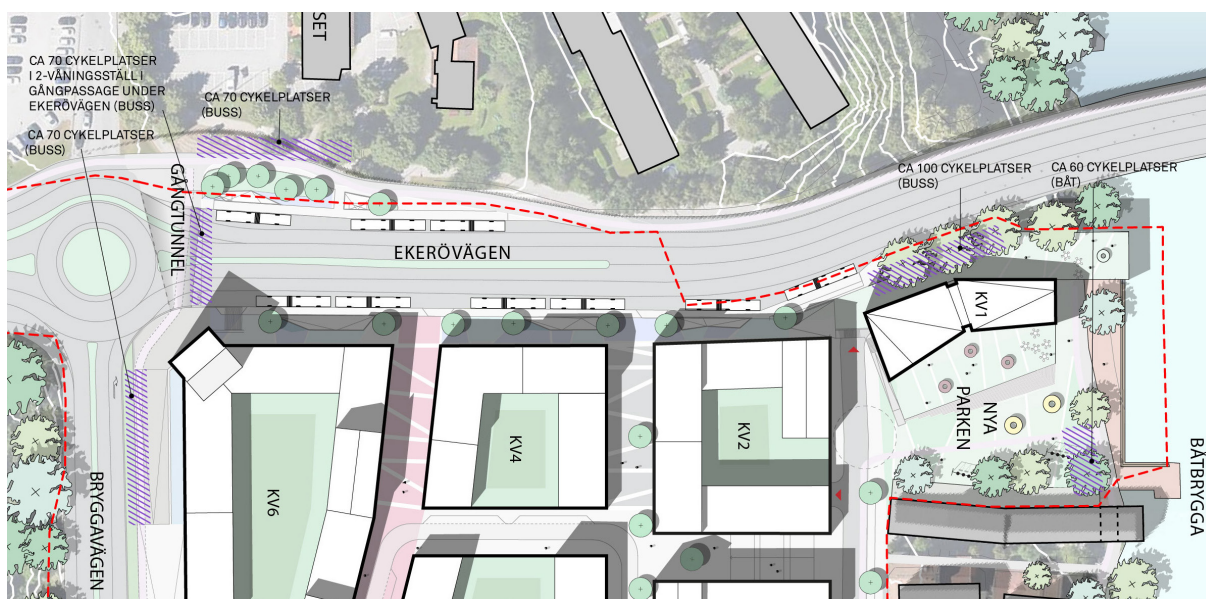
Frågan om parkeringsbehov är komplex, och kan belysas på flera olika sätt. Parkeringsplatserna föreslås bli bättre utformade än dagens platser vilket kan leda till mindre söktrafik, och de kan samtidigt avgiftsbeläggas på ett annorlunda sätt än dagens situation vilket kan leda till att de som parkerar inte upptar en plats lika länge som i dagsläget. Samtidigt som det ska vara lätt att parkera för att handla, vill kommunen inte uppmuntra till korta handelsresor med bil. Handelsmönster förändras över tid, och en allt större del av våra tyngre inköp går numera att få hemkörd. Forskning visar dessutom att ju fler parkeringsplatser som erbjuds, desto fler kommer att välja att ta bilen. Samtidigt som Ekerö centrum ska vara lätt att ta sig till med bil,

ska det finnas en balans i hur många parkeringsplatser som erbjuds för att exploatörerna inte ska bygga dyra parkeringsplatser som sen står tomma stora delar av dygnet.

Parkeringsutredningen (Trivector 2017-05-31) har räknat på ett parkeringstal med en differentiering beroende på hur många rum lägenheten har och hur många som förväntas bo i lägenheterna. Följande parkeringstal föreslås; 1:or: 0,45, 2:or: 0,6, 3:or: 0,75, 4:or och större: 0,9. Detta innebär att det med föreslaget antal bostäder föreslås 383 nya parkeringsplatser för boende. För befintlig samt tillkommande handel och centrumändamål föreslås 256 antal parkeringsplatser, räknat utifrån ett differentierat parkeringstal på 28 parkeringsplatser per 1000 kvm livsmedelshandel och 14 parkeringsplatser per 1000 kvm annan handel/centrumverksamhet. De planerade kontoren inom planområdet är i behov av 153 parkeringsplatser, räknat utifrån 17 parkeringsplatser per 1000 kvm kontor. Då samtliga garage ska kunna samnyttjas, alltså användas av boende, kontorsarbetare och centrumbesökare, kan en viss samnyttjandebatt tillämpas för bostäderna eftersom boende och handel inte utnyttjar parkeringsplatserna samtidigt. Sammantaget innebär det här att planområdet vid samnyttjande behöver 610 antal parkeringsplatser. Om mobilitetsåtgärder som bilpool, gratis busskort m.m. genomförs av exploatörerna kan ytterligare rabatter på parkeringsbehovet ges. Sammantaget bedömer Trivector behovet till 553 parkeringsplatser om samnyttjande och mobilitetsåtgärder genomförs. Om garage anordnas i en våning under all ny bebyggelse bedömer exploatörerna att ca 689 platser kan anordnas. Parkering inom kvarter 1 löses även där i garage under byggnaden.

För de boende i området behövs enligt Trivectors utredning 1320 cykelparkeringar och 305 för besökare till de boende, för handel behövs 271 cykelparkeringar och för kontor behövs 178 cykelparkeringar. Cykelparkering för de boende samt för kontor ska placeras inom kvarter-smark. Parkering för handel och för centrumbesökare ska placeras inom allmän platsmark i viktiga knutpunkter, t.ex. vid en stor mataffär, intill kulturhuset och nära restauranger. Det är viktigt att det finns ordentligt med plats för olika typer av cyklar, som lådcyklar och cyklar med cykelkärra för att uppmuntra till ett mer hållbart resande.

Behovet av cykelparkeringar för infartsparkering bedöms vara 287 stycken, sett till vad Trafikförvaltningens normtal är per antal resande från Tappström. Dessa föreslås placeras enligt bilden nedan, men behöver studeras vidare i detalj.



Förslag till placering av infartsparkering för cykel

Tillgänglighet

Förutsättningar: Planområdet har relativt stora höjdskillnader, och är i dagsläget inte tillgänglighetsanpassat på så sätt att det finns vilplan och att gångbanor har en tillgänglighetsanpassad lutning. För att en yta ska räknas som tillgänglig ska maximal lutning vara 1:20.

Förändringar: I samband med att de nya kvarteren byggs, att Ångbåtsvägen byggs om samt att den nya bussterminalen anläggs kommer området att bli tillgänglighetsanpassat där det är möjligt.

Konsekvenser: Ekerö centrum blir ett område där personer med funktionsvariationer kan röra sig på ett bättre och tillgängligare sätt än idag.

Friytor

Vattenområden

Förutsättningar: 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 nyligen renoverade gamla ångbåtsbryggan som används av pendelbåten in till Stockholm. 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.

Förändringar: En liten del av den befintliga strandpromenaden ingår i planområdet. Övriga delar av strandpromenaden förutsätts kunna omgestaltas inom ramen för befintliga detaljplaner.

Den del av strandpromenaden som ingår i detaljplanen kommer att ges möjlighet att utvecklas till en välgestaltad del av Ekerös mest centrala rekreationsstråk. Stråket föreslås innehålla ett nytt trädäck intill den befintliga båtbyggnaden för att öka vattenkontakten. Där trädäcket planeras finns ett antal uppvuxna träd, som föreslås byggas in i trädäcket för att dra nytta av den befintliga grönstrukturen. Trädäcket bör dock inte uppmuntra till badmöjligheter, då Tappströmskanalen är en relativt smal farled som trafikeras ganska tätt av fritidsbåtar under sommarmånaderna.

En viktig del av utvecklingen av strandpromenaden är att mötet mellan det privata och det offentliga blir tydligt. Det ska vara tydligt var du som boende har din privata sfär, och var du som besökare får vistas. Ett av målen från programhandlingen (godkänd av KSAU 2016-02-09) för utvecklingen av Ekerö centrum var just att öppna upp mot vattnet, vilket är det som föreslås i samrådshandlingen. En aktivitetsyta utanför den nya byggnaden intill en del av den gamla Tappströmsbron bidrar till att göra strandpromenaden mer aktiv och den öppnar upp mot att vistas vid kanalen.

Lek- och rekreationsområden

Förutsättningar: Då planområdet är en bussdepå, befintligt centrum samt parkeringsplats i dagsläget finns inga lek- eller rekreationsvärden inom planområdet. Ekebyhovsparken samt strandpromenaden är de rekreativsområden som ligger närmast planområdet. Bakom biblioteksbyggnaden finns en lekplats med en stor konstnärligt utformat fågel i trä. Mindre lekplat-

ser inom bostadskvarteren finns, men dessa är inte tillgängliga för allmänheten.

Förändringar: Planförslaget ger möjlighet att bygga ut en aktivitetsyta inom fastigheten Tappsund 1:61. Aktivitetsytan föreslås ligga inom allmän platsmark, då den ska vara vara tillgänglig för alla. Aktivitetsytan kan innehålla träd, lägre växtlighet, utegym samt lekmöjligheter. Terasen intill den nya byggnaden inom kvarter 1 föreslås också bli en del av den nya aktivitetsytan.

Kopplingen ner till vattnet och strandpromenaden ska genom planförslaget bli tydligare och bättre. Strandpromenaden är tänkt att byggas ut förbi Ekerö strand och vidare bort mot reningsverket, vilket kommer att bidra till att skapa ett längre sammanhållet rekreativstråk i centrala Ekerö.

Lekplatsen intill den stora fågeln kommer att rustas upp inom kort och bidrar då på så vis till ett större utbud av områden för lek i Ekerö centrum.

Konsekvenser: Utbudet av lekplatser och aktivitetsytor kommer att öka, vilket är positivt ur ett folkhälsoperspektiv samt ur en stadsbildssynpunkt.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Förutsättningar: Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Ledningsägare är Roslagsvatten AB. Enligt Roslagsvatten är kapaciteten för vatten och avlopp god i området, med undantag för en pumpstation som ligger vid småbåtshamnen i Ekerö centrum. Pumpstationen ska dock avlastas genom en ombyggnad av en ledning i Pråmvägen, så att spillvattnet leds om till en ny pumpstation i Fredrikstrand. Ombyggnaden av ledningen sker i samband med utbyggnaden av Ekerö strand.

Vid ny exploatering har Ekerö kommun som målsättning att lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska tillämpas, samt att förorenat och rent dagvatten inte ska blandas. Avrinningen ska inte öka efter exploateringen.

En dagvattenutredning har genomförts för planområdet vilken konstaterar att det dränerings- och vägdagvatten som leds ut till Tappströmskanalen i dagsläget är orenat. Då Mälaren är ett vattenskyddsområde samt dricksvattentäkt, är situationen inte acceptabel ur renings- och miljösynpunkt.

Inom Trafikverkets vägområde i detaljplanen går dagvattnet till en damm väster om den nya Tappströmsbron. Dagvattendammen är dock underdimensionerad, och kan därför inte ta emot mer dagvatten.

Förändringar: Tillkommande bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Dagvattnet tas omhand lokalt inom kvartersmark på innergårdar och åtgärder görs även inom allmän platsmark. Hur mycket yta som behövs för att fördröja dagvattnet inom kvartersmark regleras i plankartan. Sammanlagt behöver 1850 kvm fördröjas inom kvartersmark för att klara reningskraven, förutsatt att växtbäddarna är minst 500 mm tjocka.

Inom allmän platsmark föreslås ett antal åtgärder för att fördröja och rena dagvattnet. På Ångbåtsvägen föreslås 250 kvm skelettjordar där träd och buskar kan planteras. Bryggavägen föreslås planteras med 130 kvm skelettjordar med plats för träd och/eller buskar. Den tillkommande lokalgatan inom nuvarande bussdepå föreslås planteras med 70 kvm. Samtliga ske-

lettjordar bör vara 1 meter djupa för att klara av reningskraven. Att förändra gator kräver inte bygglov, varför detta inte kommer att regleras i plankartan, men beskrivs som en förutsättning i genomförandedelen av planbeskrivningen.

Resultatet från föroreningsberäkningarna i dagvattenutredningen visar att föroreningsmängderna förväntas minska efter exploatering med de föreslagna reningsåtgärderna och riskerar därmed inte att äventyra recipientens möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Konsekvenser: Dagvatten som tidigare har släppts ut orenat blir enligt förslaget fördröjt och renat, vilket är positivt för Mälaren som helhet. Miljö kvalitetsnormen för vatten äventyras inte.

Värme

Förutsättningar: Möjlighet till anslutning till närvärme eller fjärrvärme saknas idag i det aktuella planområdet. Det finns dock ett förhandsbesked för ett närvärmeverk intill reningsverket i Ekerö och ett närvärmeverk planeras tas i bruk ca 2020.

I samrådsversionen av Energiplanen (2016-11-03) är ett huvudsyfte att stärka den lokalt baserade energiproduktionen genom att bland annat bygga ut närvärme.

Förändringar: De byggnader som byggs bör ha vattenburna system för att sedan anslutas till det lokala närvärmenätet. För att säkra upp att de nya byggnaderna ska anslutas till närvärmenätet bör det skrivas in i ett exploateringsavtal.

Konsekvenser: Ett hållbart värmesystem gynnar miljön och bidrar till att hålla uppsatta mål.

El, tele, bredband

Förutsättningar: Flera ledningsägare har ledningar inom planområdet.

Skanova har ledningar inom planområdet som är viktiga för Ekerö centrum men även andra kommunalar, se karta på nästa sida.

Ellevio har ledningar inom området enligt kartan på nästa sida.

Förändringar: Vissa omflyttningar av ledningar kommer att vara nödvändiga. Dessa placeras inom allmän platsmark. En ny byggrätt för en transformatorstation söder om Bryggavägen finns inlagd plankartan. Placeringen är vald med hänsyn till naturen i området, men kommer att diskuteras vidare med Ellevio. Parallellt med planarbetet pågår ett arbete med lednings-samordning.

Avfallshantering

Förutsättningar: De befintliga bostäderna inom området lämnar avfall i avfallsrum intill bostäderna. Verksamheterna inom planområdet har egna avfallsrum. Avfallet hämtas med avfallsbilar i gatuplan.

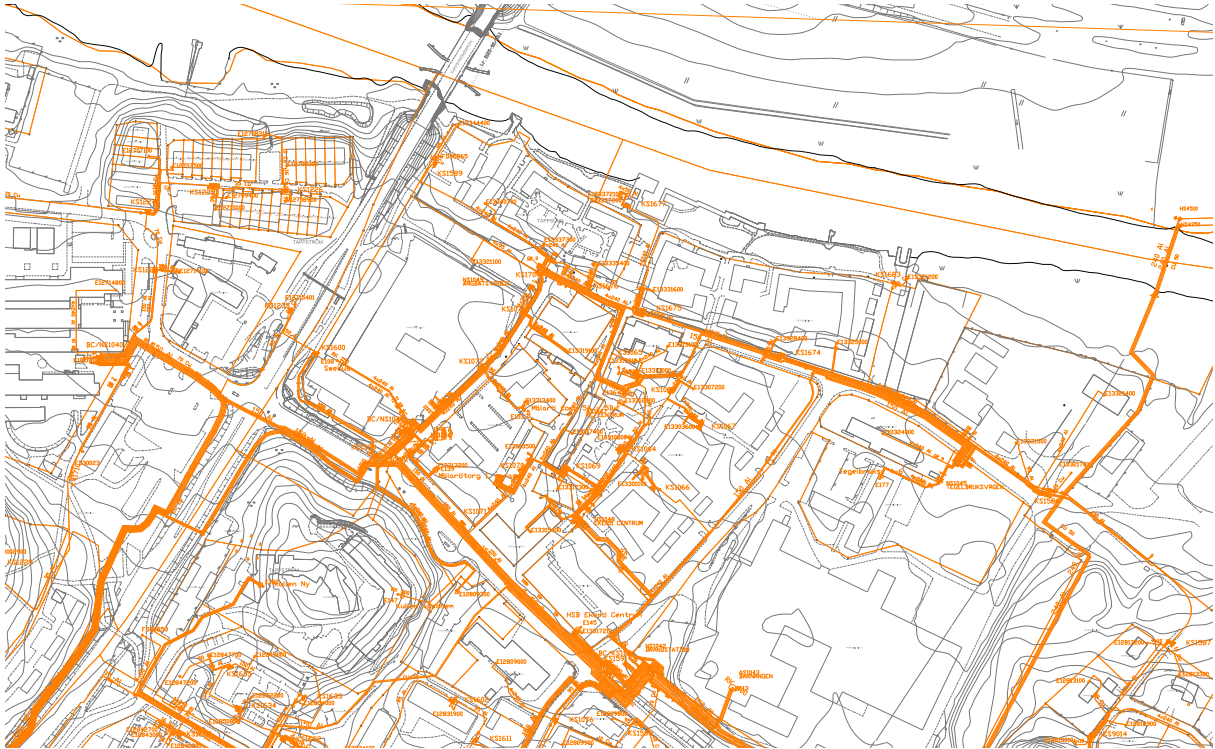
Närmaste återvinningsgård finns intill Tegelbruksvägen.

Förändringar: Med den täthet som planeras i centrum är ett lokalt sopsugsystem det som förespråkas för att så många som möjligt ska få tillräckligt bra tillgång till sopnedkast. Att ha nersänkta sopkärl är ett alternativ som är svårt att genomföra, då garagen under de allmänna ytorna begränsar utrymmet för mycket. Förslaget om sopsug behöver studeras vidare.

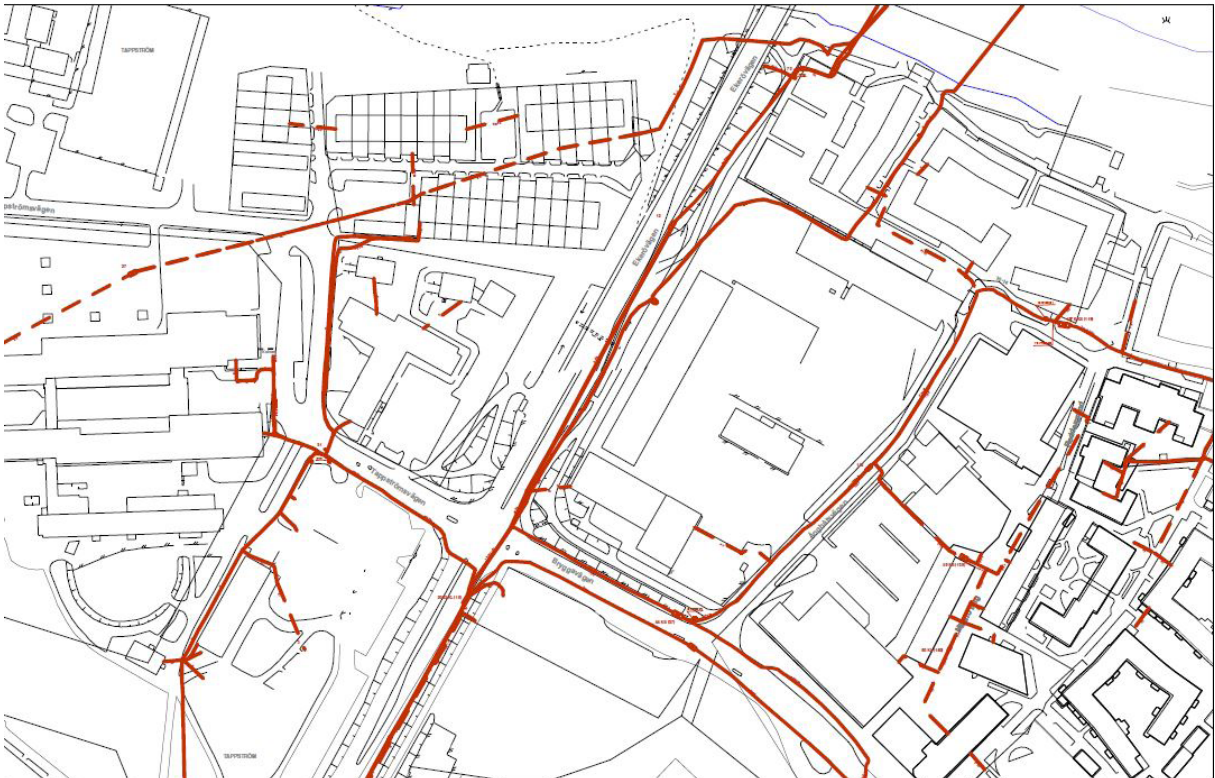
Någon ny återvinningsgård planeras inte inom planområdet, men fastighetsägarna bör erbjuda sortering av så många fraktioner som möjligt till sina boende för att göra det så enkelt som

möjligt att återvinna.

Konsekvenser: Om fastighetsägarna till bostäderna erbjuder många sorteringsfraktioner slipper de boende åka en längre sträcka för att återvinna, vilket bör leda till mer återvinning.



Karta över Ellevios ledningsnät



Karta över Skanovas ledningsnät

Hälsa och säkerhet

Risikanaly

Förutsättningar: Ekerövägen är i dagsläget klassad som en primär transportled för farligt gods fram till korsningen Tappströmsvägen/Bryggavägen. Det här innebär att det vid planläggning finns rekommenderade skyddsavstånd till bebyggelse. Länsstyrelsens rekommendation från 2016 är att det intill primära transportleder för farligt gods ska finnas ett bebyggelsefritt avstånd på minst 25 meter, samt att åtgärder för fönster, fasader och friskluftsintag ska genomföras. För sekundära transportleder menar länsstyrelsen att det är svårt att göra en allmän-giltig vägledning, då riskbilden kan variera mycket mellan olika leder. Länsstyrelsen anser att det, för de flesta sekundära leder, behöver finnas ett bebyggelsefritt avstånd på minst 25 meter, men att det i vissa fall kan vara aktuellt med ett mindre skyddsavstånd. Detta gäller i de fall där det går få transporter och/eller där de olyckor som kan inträffa endast kan få allvarliga konsekvenser inom ett kort avstånd.

I utställningsförslaget till ny översiktsplan går att utläsa att Ekerö centrum ska utvecklas till en attraktiv småstad, och att den del av Ekerövägen som går förbi Ekerö centrum därför bör omklassas till en sekundär transportled för farligt gods. Kommunen ska aktivt verka för detta.

En riskanalys har tagits fram av Briab (daterad 2017-03-10) vilken visar att olyckshändelser förknippade med transport av farligt gods på Ekerövägen ger upphov till en förhöjd individ- och samhällsrisk. Närheten till Ekerövägen, som i dagsläget är en primär transportled för farligt gods, innebär att riskreducerande åtgärder måste genomföras. Ekerö kommun har dock för avsikt att ansöka om en omklassning av vägen till att bli en sekundär transportled för farligt gods. I riskanalysen har därför antagits att omklassningen kommer att bli av, och de avstånd samt risker som antagits utgår från att den del av Ekerövägen som går förbi planområdet är en sekundär transportled.

Förändringar: Detaljplanen föreslår att byggnader kan placeras 16 meter från det vägfält där farligt gods föreslås transporteras, alltså det vänstra vägfältet i färdriktning mot Stockholm. Se bild nedan.

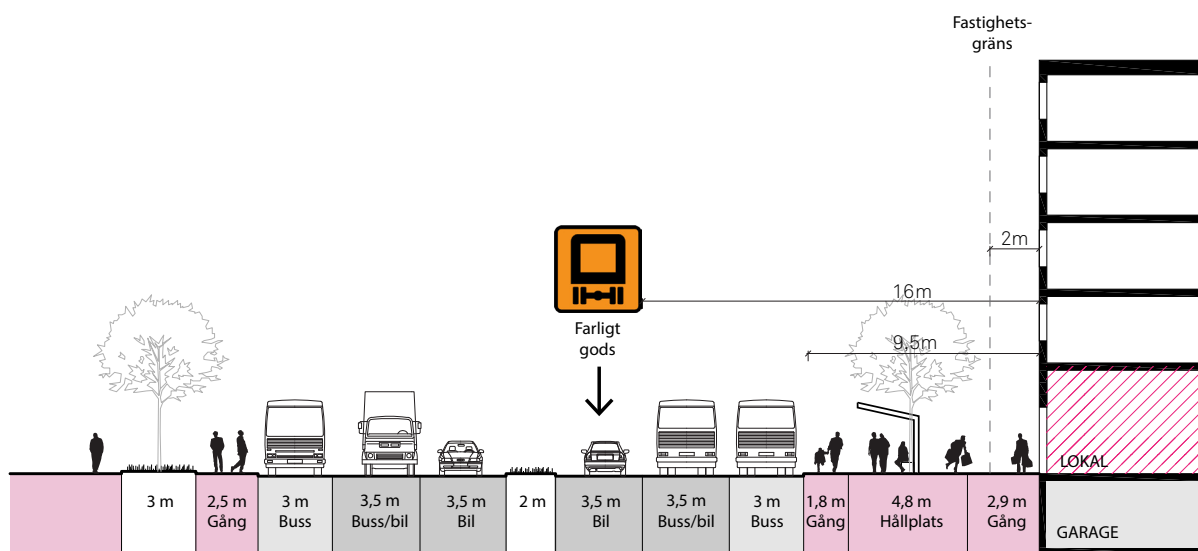


Illustration över förslag till riskavstånd mot farligt gods-led

Området närmast bussterminalens hållplatser kommer inte att tillåta annan trafik än busstrafik, och körfältet intill kommer att vara tillgängligt enbart för kollektivtrafik delar av dygnet. Vägen föreslås utformas så att eventuella pölbränder riktas mot mitten av Ekerövägen, bort från bebyggelsen. Vägen kan t.ex. utformas så att den lutar bort från bebyggelse, det kan finnas en refug mellan körfälten eller så kan uppsamlingsbrunnar finnas mellan körfälten.

Ekerö kommun planerar att skicka in en förfrågan till länsstyrelsen om att klassa ner sträckan av Ekerövägen som går förbi centrum till sekundär transportled. Detaljplanen utgår från en nerklassning av vägsträckan. Motiven till en omklassning av sträckan är flera;

- Ekerö kommun, och Ekerö centrum i synnerhet, ska utvecklas till en attraktiv småstad. Då är ett bebyggelsefritt område på 25 meter från väggkant inte ett alternativ.
- Sträckan är ologisk i sig, då en primär transportled ska vara en genomfartsled. Från korsningen och söderut blir vägen en sekundär transportled, vilket är en ologisk brytpunkt.
- Relativt små mängder farligt gods transporteras längs med vägen idag, och de kommer dessutom att minska inom de närmaste åren.
- Inga nya verksamhetsområden som föranleder transporter av farligt gods genom Ekerö centrum föreslås i den nya översiktsplanen.

Risikanalysen menar att om vägen klassas ner, och om vissa åtgärder genomförs kan risknivåerna reduceras till en acceptabel nivå. De riskreducerande åtgärderna som föreslås är:

- Ny bebyggelse uppförs minst 15 meter från den del av Ekerövägen där farligt gods-transporter förekommer (mätt från närmaste väggkant). För att säkerställa ett tillräckligt långt bebyggelsefritt avstånd kan bussfickor och kollektivtrafikfält placeras på den del av vägen som ligger närmast planområdet. Området mellan kollektivtrafikfält och övrig trafik utformas på ett sätt som säkerställer att pölutbredning från eventuella olyckor inte sprids in i kollektivtrafikfältet.

Inom 30 meter från Ekerövägen:

- Det ska vara möjligt att utrymma bort från vägen på ett säkert sätt.
- Fönster ska utföras i lägst brandteknisk klass EW30, men får utföras öppningsbara.
- Fasader ska utföras i obrännbart material alternativt lägst brandteknisk klass EI30.
- Friskluftsintag ska riktas bort från vägen.

Planbestämmelser om krav på fönster, fasad, utrymningsvägar samt friskluftsintag finns i plankartan.

Förorenad mark

Förutsättningar: Delar av planområdet är förorenat. Tre miljötekniska markundersökningar har gjorts på området 2003, 2009 och 2013. Utredningarna visar att marken är förorenad av bland annat alifater och aromater över riktvärdet för känslig markanvändning vid flera punkter. Vid ett område i mitten av fastigheten har alifater och aromater detekterats över riktvärdet för mindre känslig markanvändning. Vid en punkt har även kvicksilver detekterats över nivå för känslig markanvändning.

Förändringar: Markanvändningen inom detta område kommer att förändras från så kallad mindre känslig till känslig.

Inför etablering måste området saneras så att övergripande åtgärds mål uppnås. Med övergripande åtgärds mål menas att marken efter sanering skall kunna användas av vuxna och barn i enlighet med planerad markanvändning utan risker för hälsa och miljö från markföroreningar. Övergripande åtgärds mål vid en eventuell sanering utgår från de föreslagna markanvändningarna i detaljplanen och risker ska bedömas utifrån aktuellt kunskapsläge.

En planbestämmelse läggs in i plankartan om att markföroreningen måste vara avhjälp innan

startbesked kan ges.

Konsekvenser: Konsekvenser för miljön efter sanering av mark till nivån för känslig markanvändning innebär bland annat mindre risk för läckage av föroreningar till närliggande recipient, d.v.s. en minskad föroreningsbelastning till Mälaren samt en minskad spridning av markföroreningar till grundvattnet. Andra konsekvenser av en förändrad verksamhet på området från bussdepå till bostadshus är även en mindre risk för spill och spridning av petroleumrelaterade föroreningar på området.

Själva saneringsarbetet innebär dock i sig en ökad risk för spridning av föroreningar. Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för östra Mälaren. Vattenskyddsområdets föreskrifter måste beaktas vid exploateringsarbetet och förorenade massor måste hanteras på ett sådant sätt att risken för spridning till Mälaren minimeras under exploateringstiden.

Trafikbuller

Förutsättningar: En bullerutredning har utförts av ACAD (daterad 2017-05-08) där det framkommer att flera kvarter kommer att bli bullerstörda och inte klarar de riktlinjer som finns för bostäder idag. Den största källan till trafikbullret är Ekerövägen och Bryggavägen.

Bullerutredningen har utgått från att förordning om trafikbuller (2015:216) ska tillämpas då detaljplanen påbörjades 2016-02-09 genom beslut i KSAU § 5.

Förändringar: För att klara av de krav som ställs på trafikbullernivåer för bostäder måste bebyggelsen utformas som slutna och delvis slutna kvarter. Byggnaderna bildar då en skärm mot innergården som blir en tyst sida. I vissa kritiska punkter behöver också andra lösningar tas till, t.ex. inglasade balkonger eller lokala bullerskärmar.

En hastighetssänkning på Ekerövägen till 40 km/h, samt genomförande av bullerskärmar enligt vägplanen för väg 261 skulle medföra vissa förbättringar. Trafikverket skriver i vägplanen att de är positiva till en hastighetssänkning, men det är Ekerö kommun som beslutar om hastighetssänkningar i tätort på Trafikverkets vägar.

De delar av byggnader som inte klarar av att uppnå kraven för trafikbullernivåer kan, om de inte kan utformas som bostäder, med fördel vara kontor eller annan verksamhet som rymms inom begreppet centrumändamål i detaljplanen.

Bebyggelsen inom planområdet ges planbestämmelser om att nya bostäder ska utformas så att följande värden uppnås:

- Samtliga bostäder får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad
- 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om den maximala ljudnivån ändå överskrider 70 dB(A), bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dB(A) fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00

Om den ekvivalenta ljudnivån vid fasad ändå överskrider 55 dB(A) bör:

- Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vänd mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad, och
- Minst hälften av bostadsutrymmen vara vända mot en sida där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl 22.00 och 06.00 vid fasad

För bostad om högst 35 kvm gäller istället för ovanstående att bullret inte bör överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Konsekvenser: Alla bostäder ska uppfylla de krav som finns i förordning om trafikbuller

(2015:216), vilket innebär att det finns förutsättningar för att skapa en bra ljudmiljö inom planområdet.

Brandsäkerhet

Förutsättningar: Södertörns brandförsvarsförbund har i PM 609 reglerat framkomligheten för räddningstjänstens fordon.

Södertörns brandförsvarsförbund har i programskedet yttrat sig om att räddningstjänsten inte kan användas som en andra utrymningsväg om det nya planområdet bebyggs med högre bostäder än vad som finns i nuvarande Ekerö centrum. Lösningen är att bygga två separata trapphus, eller så kallade säkra trapphus.

Förändringar: PM 609 ska gälla för all bebyggelse inom planområdet. Samråd med Södertörns brandförsvarsförbund ska ske i tidigt skede för att komma fram till en så bra lösning som möjligt vad gäller trapphus etc.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Trafikverket är väghållare för Ekerövägen fram till och med korsningen med Bryggavägen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio (10) år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Ansvar för att genomföra planen åligger exploitörerna och kommunen. Nedan redovisas förslag till ansvarsfördelning vad gäller genomförande och drift av mark och anläggningar inom planområdet.

Anläggning (kartbeteckning)	Anläggningens ägare	Genomförande- ansvarig	Driftansvarig
VÄG (norr om korsning)	Ekerö kommun	Trafikverket	Trafikverket
VÄG (söder om korsning)	Ekerö kommun	Ekerö kommun	Ekerö kommun
GATA1	Ekerö kommun	Ekerö kommun	Ekerö kommun
GATA2	Ekerö kommun	Ekerö kommun	Ekerö kommun
GC1	Ekerö kommun	Ekerö kommun	Ekerö kommun
GC2	Ekerö kommun	Ekerö kommun	Ekerö kommun
PARK	Ekerö kommun	Ekerö kommun	Ekerö kommun
TORG1	Ekerö kommun	Ekerö kommun	Ekerö kommun
TORG2	Ekerö kommun	Ekerö kommun	Ekerö kommun
BUSS	Ekerö kommun	Trafikförvaltningen	Trafikförvaltningen
B1, B2, B3, B4, B5	Fastighetsägare	Fastighetsägare	Fastighetsägare
C1, C2	Fastighetsägare	Fastighetsägare	Fastighetsägare
D1	Fastighetsägare	Fastighetsägare	Fastighetsägare
P1	Fastighetsägare	Fastighetsägare	Fastighetsägare
E1	Fastighetsägare	Ellevio	Ellevio
S1	Fastighetsägare	Fastighetsägare	Fastighetsägare
W	Ekerö kommun	Ekerö kommun	Ekerö kommun

Genomförandeavtal

Ett exploateringsavtal kommer att träffas med fastighetsägarna till Tappström 1:40 samt Tappsund 1:63. Exploateringsavtalet ska bl.a. reglera kostnader för anläggningar samt överlåtelse av mark inom detaljplaneområdet.

Exempel på åtgärder som ska regleras i exploateringsavtalet är ombyggnation och förbättring av Bryggavägen, Ångbåtsvägen, ny cirkulationsplats samt torg och park.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Fastigheter inom planområdet ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp genom Roslagsvattens försorg. Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvatten ska tas omhand lokalt via kvartersmark och allmän platsmark. För att klara av de reningskrav som ställs på dagvatten behövs åtgärder genomföras inom kvartersmark, vilket styrs via planbestämmelser. Åtgärder inom allmän platsmark kräver inte bygglov, och styrs därför inte i plankartan. Åtgärder för allmän platsmark ska genomföras enligt den dagvattenutredning som tagits fram (Structor 2017-05-03), se s. 13-17.

Uppvärmning/fjärrvärme

Området föreslås att anslutas till ett nytt fjärrvärmenät. Respektive fastighetsägare föreslås ansluta sig till detta.

Lokalgata, gårdsgata, gågata, gc-väg, parkering, gångväg m.m.

Nya lokalgator, gångsartsområden och gång- och cykelvägar ska utföras enligt upprättat gestaltungsprogram.

Avfall

Inom området föreslås ett lokalt sopsugsystem installeras. Exakt utformning ska detaljprojekteras i det fortsatta arbetet.

Belysning

Om anläggningarna inte kan vara kvar i nuvarande läge ska samråd ske med Ekerö kommun och flyttning/ombyggnad bekostas av berörd fastighetsägare/exploatör.

Ny belysning ska projekteras i samråd med Ekerö kommun.

Brand och säkerhet

Behovet av ny brandpost bör utredas vidare.

El, tele och transformatorstation

Vissa ledningar kommer att behöva flyttas inom området, bland annat för bredband och ström.

Naturvärden

De träd som finns i området bakom ny transformatorstation ska skyddas vid anläggandet av transformatorstationen. Besiktning av träden ska genomföras av arborist före och efter anläggandet.

Geoteknik

Byggnader inom planområdet bör grundläggas med pålning eller liknande teknik om inte annan teknik kan påvisas. Vägar behöver med största sannolikhet anläggas med kompensationsgrundläggning.

Markmiljö och fyllnadsmassor

Inom Tappström 1:40 har konstaterats att markföroreningar finns. Dessa ska avhjälpas till nivå för känslig markanvändning på korrekt sätt innan startbesked ges. Vid saneringsarbetet ska föreskrifter för Mälarens vattenskyddsområde beaktas.

Vattenverksamhet

En brygga ska anläggas intill strandpromenaden. Om muddring ska ske krävs eventuellt vattendom. Utredningsarbete för vattendom löper parallellt med planarbetet och processen för vattendomen inleds efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ekonomiska frågor

Markförvärv och lantmäteriförrättning

Ersättning och kostnader för mark och fastighetsbildning regleras i det till detaljplanen hörande exploateringsavtalet och/eller beslutas av Lantmäteriet i förrättningen.

Exploateringskostnader

Fördelning av exploateringskostnader regleras i det till detaljplanen hörande exploateringsavtalet.

VA-anläggningsavgift

Anslutningsavgift för vatten och avlopp tas ut enligt kommunens VA-taxa.

Fjärrvärme

Anslutningsavgift för fjärrvärme tas ut enligt kommunens taxa.

Markmiljö och fyllnadsmassor

Kostnader för sanering av förorenad mark bekostas av markägaren.

Planavgift

Vid bygglovsprövning kommer bygglovsavgifter att tas ut enligt gällande taxa. Planavgift tas inte ut då samtliga exploitörer har betalat för upprättandet av detaljplanen genom planavtal.

El, tele, bredband

Omläggning av ledningar som blir nödvändigt till följd av exploateringen ska bekostas av ansvarig exploitör.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ny- och ombildning av fastigheter för att följa detaljplanen sker genom ansökan om fastighetsbildning hos Lantmäteriet. Planen ger möjlighet att dela upp kvartersmarken i flera fastigheter för exempelvis flera bostadsrättsföreningar. Inom detaljplanen möjliggörs även 3D-fastighetsbildning för t.ex. parkeringsgarage och utstickande balkonger.

Allmän platsmark

Ekerö kommun äger Tappström 1:1 och Tappsund 1:1, vilka delvis redovisas som allmän plats i detaljplanen (BUSS, VÄG, GATA1, GATA2, GC1, GC2, PARK, TORG1 och TORG2).

För att skapa en fastighetsindelning som överensstämmer med detaljplanen ska fastighetsreglering ske från Tappström 1:40, Tappsund 1:61 och 1:63 till Tappström 1:1 och Tappsund 1:1.

Kvartersmark

Kvartersmarken som ligger på Tappström 1:1 och Tappsund 1:61 ska bilda en ny fastighet för centrum- och bostadsändamål.

Rättigheter

För område avsett för E1 (transformatorstation) på kvartersmark ska ledningsrätt upplåtas till

förmån för Ellevio AB. Upplåtelsen belastar Tappström 1:1 och 1:48.

Möjlighet finns för ledningshavare att ansöka om ledningsrätt inom allmän plats. Befintliga rättigheter som i samband med detaljplanen ändras eller upphävs ska berörd fastighetsägare/exploatör uppdatera med nytt avtal eller med ansökan till Lantmäteriet.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Nedan följer en beskrivning av konsekvenser för de fastigheter som ligger innanför detaljplaneområdet när det gäller fastighetsbildning, förändrad markanvändning samt bestämmelser om markens nyttjande.

Tappström 1:1	Mark överförs från Tappström 1:40.
Tappström 1:40	Mark överförs till Tappström 1:1 och Tappsund 1:1
Tappström 1:48	Belastas med ledningsrätt för transformatorstation
Tappsund 1:1	Mark överförs från Tappsund 1:61 och 1:63 samt Tappström 1:40
Tappsund 1:58	Användning ändras till C1 samt S1.
Tappsund 1:63	Mark överförs till Tappsund 1:1
Tappsund 1:61	Mark inom allmän platsmark överförs till Tappström 1:1, mark inom kvartersmark för kontor- och bostadsändamål bildar en ny fastighet.

PLANPROCESSEN

Planen befinner sig nu i samrådsskedet. Myndigheter, fastighetsägare och andra berörda parter informeras och bereds tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget. Kungörelse om samrådet annonseras i DN samt läggs ut på kommunens hemsida. Förslaget finns tillgängligt i kommunhuset, på biblioteket i Ekerö centrum samt på kommunens hemsida.

Efter samrådet sammanställs och kommenteras de synpunkter som kommit in i en samrådsredogörelse. Eventuellt kan justeringar behöva göras utifrån de synpunkter som kommit in. Förslaget justeras, och därefter tas ett beslut om granskning. En granskning genomförs, vilket innebär att detaljplanen återigen skickas ut till myndigheter, fastighetsägare och andra berörda parter för synpunkter. Dessa sammanställs i ett så kallat granskningsutlåtande. Efter granskningen kan endast mindre justeringar göras. Därefter kan detaljplanen godkännas av kommunstyrelsen och sedan antas av kommunfullmäktige.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I framtagandet av detaljplanen har tjänstemän från Miljö- och stadsbyggnadskontoret och teknik- och exploateringskontoret deltagit.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Emelie Greiff
Planarkitekt