

Samhällsbyggnadsnämnden

§ 18

Godkännande av kravspecifikation för detaljplan för Tappsund 1:71 (Ekerö centrum östra) (SBN24/23)

Beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att godkänna kravspecifikation gällande Tappsund 1:71 m. fl. (Ekerö centrum, östra) KS19/39
2. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att paragrafen justeras omedelbart.

Särskilt yttrande

Frida Tamker (M) inkommer med ett särskilt yttrande.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2018-11-13 § 151, att ge positivt planbesked för Tappsund 1:71. Tappsund ska, enligt Översiktsplanen, utvecklas till kommunens huvudsakliga centrum och Ekerös vision av småstad.

En kravspecifikation som innehåller preliminära ställningstaganden och kravställningar från kommunen har upprättats för detaljplanen. Frågor av särskilt vikt har även identifierats. Syftet med detaljplanen är att pröva omvandling av befintlig industrifastighet till en småskalig stadsmiljö och att möjliggöra en utbyggnad av bostäder med inslag av lokaler för centrumfunktioner som restauranger, handel och andra verksamheter. Syftet med planen är även att utreda behov av kommunal service såsom äldreboende och förskola. Den nya bebyggelsen ska utgöra ett kvalitativt tillskott såväl boendemässigt som arkitektoniskt. Detaljplanen syftar även till att tillskapa kvalitativa utemiljöer och mötesplatser samt skapa fysiska och visuella kopplingar mot omkringliggande områden.

Föreliggande planarbete för Tappsund behöver förhålla sig till tidigare genomfört dialog-, skiss- och planarbete som drivits av exploitör och kommun, samt den gestaltningsvision som tagits fram för Ekeröcentrum-området (Ekerö Mälarstad) där planområdet ingår.

Planen hanteras enligt Ekerö kommuns modell för exploitör drivna planprocesser och bedrivs med utökat förfarande.

Detaljplanens genomförande innebär kostnader för utbyggnad av allmän plats och annan infrastruktur. Efter detaljplanens genomförande kommer kommunen belastas av drift- och underhållskostnader.

Detaljplanen bidrar till översiktsplanens vision av småstad och kommunens befolkningsmål.

Samhällsbyggnadsnämnden

Planeringsenheten bedömer att kravspecifikationen ger ett bra underlag för det vidare planarbetet.

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande godkännande av kravspecifikation för detaljplan för Tappsund 1_71 m. fl. (Ekerö centrum, östra)
- Kravspecifikation - Tappsund 1-71

Expedieras till

Ansvarig handläggare
Stadsbyggnadskoordinator
Kommunstyrelsen
Barn -och utbildningsnämnden
Socialnämnden

Paragrafen är justerad.

Särskilt yttrande (M)

Särskilt yttrande gällande ärende 3 (Tappsund 1:71).

Det är med stor glädje som Moderaterna noterar att kravspecifikationen för Tappsund 1:71 är framtagen och startar processen för att riva nuvarande fabriksbyggnad till förmån för ny bebyggelse med både bostäder, centrumslag och rekreationsområde i linje med den gestaltningsvision som tagits fram.

Tyvär finns flera vittnesmål om att nuvarande fabriksbyggnad används som tillhåll för framför allt ungdomar och unga vuxna, som utövar olagliga våldsamma aktiviteter och vandalisering där. Vi har alla ett stort intresse av att påskynda tidplanen för att minska tiden som de oönskade aktiviteterna pågår. Moderaterna anser att tidplanen mellan beslutad kravspecifikation och beslutad detaljplan ska påskyndas, vara så kort som möjligt och prioriteras framför andra detaljplaner.

Moderaterna anser att det är bra att hänsyn tas till gående och cyklister. Men många av Ekerö kommuns invånare är beroende av andra trafikslag, som bil, för att både klara de dagliga transportbehov en vanlig familj står inför med aktiviteter och för att klara besökande till boende och de centrumslag som kommer att finnas i området. Vi vill med detta lyfta behovet av parkeringsplatser. Om parkeringsplatser byggs i form av parkeringsgarage kan dessa även användas som skyddsrum, som ett led i kommunens förbättrade beredskapsarbete.

/Moderata gruppen genom Frida Tamker

Samhällsbyggnadsnämnden

Giuliana Conciauro
Anton Lindström
Planarkitekter

Godkännande av kravspecifikation för detaljplan för Tappsund 1:71 m. fl. (Ekerö centrum, östra)

Dnr SBN24/23

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att godkänna kravspecifikation gällande Tappsund 1:71 m. fl. (Ekerö centrum, östra) KS19/39

Omedelbar justering

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2018-11-13 § 151, att ge positivt planbesked för Tappsund 1:71. Tappsund ska, enligt Översiktsplanen, utvecklas till kommunens huvudsakliga centrum och Ekerös vision av småstad.

En kravspecifikation som innehåller preliminära ställningstaganden och kravställningar från kommunen har upprättats för detaljplanen. Frågor av särskilt vikt har även identifierats. Syftet med detaljplanen är att pröva omvandling av befintlig industrifastighet till en småskalig stadsmiljö och att möjliggöra en utbyggnad av bostäder med inslag av lokaler för centrumfunktioner som restauranger, handel och andra verksamheter. Syftet med planen är även att utreda behov av kommunal service så som äldreboende och förskola. Den nya bebyggelsen ska utgöra ett kvalitativt tillskott såväl boendemässigt som arkitektoniskt. Detaljplanen syftar även till att tillskapa kvalitativa utemiljöer och mötesplatser samt skapa fysiska och visuella kopplingar mot omkringliggande områden.

Föreliggande planarbete för Tappsund behöver förhålla sig till tidigare genomfört dialog-, skiss- och planarbete som drivits av exploitör och kommun, samt den gestaltningsvision som tagits fram för Ekeröcentrum-området (Ekerö Mälarstad) där planområdet ingår.

Planen hanteras enligt Ekerö kommuns modell för exploitörsdrivna planprocesser och bedrivs med utökat förfarande.

Detaljplanens genomförande innebär kostnader för utbyggnad av allmän plats och annan infrastruktur. Efter detaljplanens genomförande kommer kommunen belastas av drift- och underhållskostnader.

Detaljplanen bidrar till översiktsplanens vision av småstad och kommunens befolkningsmål. Planeringsenheten bedömer att kravspecifikationen ger ett bra underlag för det vidare planarbetet.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande – Godkännande av kravspecifikation för detaljplan för Tappsund 1:71 m. fl. (Ekerö centrum, östra), 2024-02-23

Kravspecifikation 2024-02-23 (handlings-id KS 19/39-6)

Ärendet

Detaljplaneområdet ligger öster om Ekerö centrum och omfattar fastigheten Tappsund 1:71 samt del av Tappsund 1:1 och 1:37. Tappsund 1:1 och 1:37 ägs av Ekerö kommun. Tappsund 1:71 ägs av ExNord Tappsund AB.

Området har en strategisk placering med närheten till Ekerö centrum samt god tillgång till kollektivtrafik. Detta tillsammans med pågående infrastruktursatsningar kommer ge goda förutsättningar för kommande bebyggelse att bli en naturlig utbyggnad av Ekerös centrum med fler bostäder och invånare.

I översiktsplanen framgår det att Ekerö centrum ska fortsätta utvecklas till kommunens huvudsakliga centrum i form av en småstad. Med det menas en tätare och varierad bebyggelse som innefattar nya centrumfunktioner, handel, kontor och bostäder.

Ett intentionsavtal mellan Ekerö kommun och exploatören undertecknades den 13 maj 2016, som sedan beslutades av kommunfullmäktige (Dnr KS16/114). I avtalet kom parterna överens om att ExNord:s fabriksverksamhet skulle upphöra. Verksamheten har nu upphört och miljötillståndet har återtagits.

Exploatören tillsammans med Ekerö kommun genomförde under åren 2017/2018 en förstudie i enlighet med intentionsavtalet. Förstudien utfördes genom parallella uppdrag.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2018-11-13 § 151, att ge besked att kommunen avser att inleda planläggning av Tappsund 1:71 för bostadsändamål samt verksamheter. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade, 2019-01-29 § 4 att ge dåvarande miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för Tappsund 1:71 m.fl.

Ett planavtal tecknades den 26 juni 2019 mellan kommunen och ExNord Tappsund AB.

För att ta ett helhetsgrepp om utvecklingsmöjligheter för miljöerna runt Ekerö centrum, genomförde Ekerö kommun en dialogvecka. Dialogveckan ägde rum 22 nov - 12 dec 2019.

Den 21 februari 2020 lämnade exploatören in koncept till planhandlingar och planeringsunderlag in för internt samråd med kommunen. I avvaktan på samsyn mellan

Ekerö kommun och exploatören om bland annat bebyggelsens omfattning, gestaltning, trafik och parkering blev ärendet vilande.

Kommunstyrelsen beslutade 2021-09-07 att godkänna Strukturplan och gestaltningsvision för Ekerö Centrum (bilaga till kravspecifikation för DP del av Ekerö centrum, Dnr: KS10/262). Dokumentet ska vara vägledande för planarbetet.

Från november 2021 till mars 2022 hölls en serie arbetsmöten med kommunen och exploatören med syftet att finna samsyn. Efter vidare bearbetning redovisades resultatet i form av en strukturskiss under sommaren 2023.

Föreliggande planarbetet för Tappsund behöver förhålla sig till tidigare genomförd dialog-, skiss- och planarbete som drivits av exploatör och kommun, samt den gestaltningsvision som tagits fram för Ekerö Mälarstad.

En kravspecifikation har upprättats för det fortsatta arbetet med detaljplanen. Kravspecifikationen innehåller preliminära ställningstaganden kring vilka utredningar som krävs samt kommunens önskemål om utveckling och syfte med detaljplanen. Kravspecifikationen har identifierat frågor av särskild vikt som behöver studeras vidare i planarbetet. Det är exempelvis förutsättningar för bland annat bebyggelsestruktur och gestaltning, kulturmiljö, rekreationsytor, dagvatten, trafik och parkering samt barn och trygghetsaspekter.

Detaljplanens preliminära syfte och huvuddrag är att pröva omvandling av befintlig industrifastighet till en småskalig stadsmiljö och att möjliggöra en utbyggnad av bostäder med inslag av lokaler för centrumfunktioner som restauranger, handel och andra verksamheter. Syftet med planen är även att utreda behov av kommunal service så som äldreboende och förskola. Tappsund ska genom sin arkitektur, gestaltning och rumsliga karaktär ansluta till befintligt centrum samt omgivande områden så som Malmvik och Ekebyhov. Området ska utformas utifrån grundläggande kvalitéer där större mötesplatser, sammanankopplade siktlinjer och stråk, liksom tydliga entréer in till området är viktiga aspekter för att området ska vara en tillgänglig, trygg och välkomnande plats. Den nya bebyggelsen ska utgöra ett kvalitativt tillskott såväl boendemässigt som arkitektoniskt. Arkitekturen skall ha en hög kvalitet med omsorg om detaljer och främja en hållbar miljö.

Detaljplanen syftar även till att tillskapa kvalitativa utemiljöer och mötesplatser. Allmän plats såväl som kvartersmark ska ha en hög kvalitet på landskapsarkitekturen och en väl fungerande grönstruktur. Utrymme för grönska, rekreation och dagvattenhantering ska möjliggöras. Attraktiva och levande bottenvåningar ska bidra till stadsliv och trygga offentliga mötesplatser. Planen syftar vidare till att skapa fysiska och visuella kopplingar till omkringliggande områden. I planarbetet ska det också prövas hur området få en hållbar mobilitet där gående, cyklister och kollektivtrafik ska prioriteras. Detta och parkeringstalet ska utredas under planarbetet.

Eftersom detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och är av betydande intresse för allmänheten kommer planen att bedrivas med utökat förfarande.

Detaljplanens genomförande innebär kostnader för utbyggnad av nya lokalgator, gång- och cykelbanor, anläggande av park- och naturmark. Exploatören ska betala exploateringsbidrag för projektering och utbyggnad av kommunala anläggningar. Exploatören bekostar projektering och utbyggnad av icke-kommunala anläggningar. För flytt av, utbyggnad och uppdimensionering av befintlig VA-anläggning eller annan infrastruktur till följd av exploateringen, samt anslutning av vatten och avlopp, ska kostnader fördelas mellan de exploatörer som drar av nytta av utbyggnaden och anslutningarna. Detaljplanens genomförande leder till kommunala drift- och underhållskostnader för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

För att genomföra detaljplanen behöver en fördelningsstation i planområdet flyttas. Planarbetet behöver utreda lämplig placering samt genomförande av detta.

Detaljplanen bidrar till översiktsplanens vision om "vår vision av småstad" och skapar förutsättningar för en attraktiv stadsmiljö med bostäder, verksamheter samt service, med goda park-och rekreationsområde på i stora delar redan ianspråktagen mark. Stadsbyggnadsförvaltningen ser detaljplanen och utvecklingen av område som en viktig del i att nå kommunens befolkningsmål, som är framtaget för att kunna möta den stora efterfrågan på bostäder som finns i Stockholmsregionen. Detaljplanen är därmed av stort allmänt intresse.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det som beskrivs i kravspecifikationen är det som behövs för att i planprocessen säkerställa att föreslagen ny bebyggelse lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet och kan uppfylla intresset av en god helhetsverkan.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att samhällsbyggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att godkänna kravspecifikation gällande Tappsund 1:71 m. fl. (Ekerö centrum, östra).

Beslutet expedieras till

Ansvarig handläggare
Stadsbyggnadskoordinator
Kommunstyrelsen
Barn -och utbildningsnämnden
Socialnämnden

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

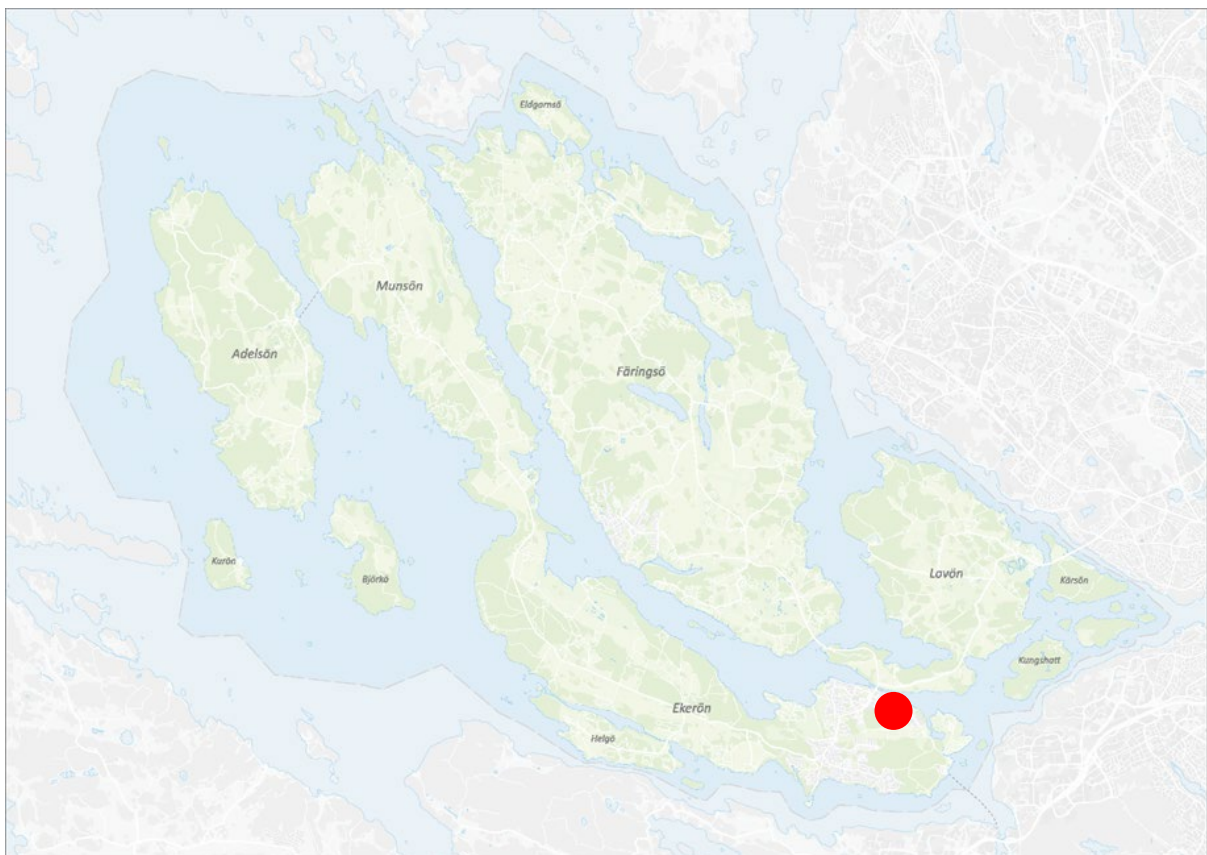
Emma Embretsen
Planeringschef

KRAVSPECIFIKATION

Detaljplan för Tappsund 1:71 m.fl. (Ekerö centrum, östra) på
Ekerö Dnr: KS19/39

Ekerö kommun, Stockholms län

Publiceringsdatum: 24-02-23



Innehåll

Innehåll	2
1. Projektförutsättningar	3
1.1 Planens omfattning och preliminära plangräns	3
1.2 Projektfakta	4
1.3 Bakgrund.....	4
1.4 Detaljplanens preliminära syfte och huvuddrag	8
1.5 Målsättningar med detaljplanen	9
1.6 Preliminär tidplan	9
2. Frågor av särskild vikt under planarbetet	9
2.1 Småstadskaraktär	9
2.2 Struktur och gestaltning	9
2.3 Offentlig och kommersiell service	10
2.4 Kulturmiljö	10
2.5 Naturvärden	11
2.6 Rekreation och friytor.....	11
2.7 Trafik och parkering.....	11
2.8 Dricks-, spill- och dagvatten	12
2.9 Markföroreningar	13
2.10 Fördelningsstation	13
3. Risker och konsekvenser	13
3.2 Tidig bedömning av planprojektets ekonomiska konsekvenser	13
4. Roller och ansvar under planarbetet	13

1. Projektförutsättningar



Figur 1. Orienteringskarta inklusive fastighetsbeteckning. Preliminärt planområdet visas med vit heldragen linje.

1.1 Planens omfattning och preliminära plangräns

Detaljplaneområdet ligger öster om Ekerö centrum och omfattar fastigheten Tappsund 1:71 som ägs av ExNord Tappsund AB, samt del av Tappsund 1:1 och del av Tappsund 1:37 som ägs av Ekerö kommun. I norr angränsar detaljplan för Ekerö strand. Föreslaget område angränsar till befintlig bostadsbebyggelse som består av både småhus och flerbostadshus. Detta skapar goda förutsättningar för föreslagen bebyggelse att bli en naturlig utbyggnad av Ekerö centrum. Området har även en strategiskt bra placering med närheten till Ekerö centrum och dess serviceutbud med flera skolor, förskolor, kommersiell service samt god tillgång till kollektivtrafik.



1.2 Projektfakta

Fastigheter: Tappsund 1:71 (ägs av ExNord Tappsund AB, dotterbolag till Exerton AB), del av Tappsund 1:1 och del av Tappsund 1:37 (som båda ägs av Ekerö kommun)
Exploatör: Exerton AB
Befintlig markanvändning: Industriändamål enligt gällande detaljplan 67. Verksamheten är helt avvecklad i enlighet med intentionsavtalet tecknat mellan exploatören och Ekerö kommun
Föreslagen markanvändning: Bostäder, centrumverksamheter, handel, förskola, vårdboende, park

1.3 Bakgrund

RUFS 2050

I den regionala utvecklingsplanen RUFS 2050 är området utpekade som ett strategiskt stadsutvecklingsläge. Strategiska stadsutvecklingslägen är kommuncentrum, storregionala eller regionala bytespunkter och områden med en stor befolkning och ibland områden med lågt socioekonomiskt index. Områdena har generellt sett en hög regional tillgänglighet och potential att utveckla täta och sammanhängande stadsmiljöer.

Översiktsplan

Området kring Ekerö centrum är ett av kommunens utbyggnadsområden. I översiktsplanen framgår det att området ska fortsätta utvecklas som kommunens huvudsakliga centrum i form av en småstad. Med det menas en tät och varierad bebyggelse som innefattar nya centrumfunktioner, handel, kontor och bostäder. Exploatering ska ske på ett sådant sätt att varken natur-, kultur-, miljövärden eller framtida utveckling äventyras.

Projekthistorik

Ekerö kommun i allmänhet, och Ekerö centrum-området (Ekerö Mälarstad) 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. Detta kommer ge en möjlighet för kommunen att växa med fler bostäder och invånare. Att kunna utveckla området med f.d. Parfymfabriken i Tappsund är en viktig del av denna möjlighet och ett planarbete är inlett. Planområdet omfattar fastigheterna Tappsund 1:71, som ägs av ExNord Tappsund AB (dotterbolag till exploatören Exerton), samt del av Tappsund 1:1 och del av Tappsund 1:37 som ägs av Ekerö kommun.

Den 13 maj 2016 undertecknades ett intentionsavtal (Dnr KS16/114) mellan Ekerö kommun och exploatören. Intentionsavtalet beslutades i Kommunfullmäktige den 29 juni 2016 (dnrKS16/114), där parterna kom överens om att ExNord Tappsund skulle tillse att fabriksverksamheten skulle ha upphört på platsen senast den 22 april 2025. Produktionen bidrog till begränsningar för omgivande markanvändning på grund av luktspridning, restprodukthantering och tunga transporter. Miljötillståndet för verksamheten har enligt avtalet återtagits i steg för att möjliggöra utveckling av detaljplanen för Ekerö strand. ExNord Tappsunds hyresgäst Nordium sa upp sitt hyresavtal med av flytt den 22 oktober 2021 då ExNord Tappsund informerat om att långsiktig verksamhet inte kunde bedrivas på platsen. Fabriken har därefter tomställts.

Exploatören tillsammans med Ekerö kommun genomförde under åren 2017/2018 en förstudie i enlighet med intentionsavtalet. Arbetet inleddes med att gemensamt ta fram ett program för utvecklingen av Parfymfabriken vilket användes som underlag för ett parallellt uppdrag. Förstudien utfördes genom parallella uppdrag där flera arkitektkontor tog fram förslag för området. Brunberg & Forshed och SWMS Arkitektur var de kontor som exploatören och Ekerö kommun valde att arbeta vidare med.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2018-11-13 § 151, att ge besked att kommunen avser att inleda planläggning av Tappsund 1:71 för bostadsändamål samt verksamheter.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade, 2019-01-29 § 4 att ge dåvarande Miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för Tappsund 1:71 m.fl. Planuppdraget innebär att Tappsund 1:71, del av Tappsund 1:1 och 1:37 planläggs för bostäder med inslag av lokaler för handel/verksamheter. Inom planområdet ska även parkmiljöer, mötesplatser och ytor för lek, aktivitet och sociala möten tillskapas. En förskola samt ett särskilt boende för äldre ska inrymmas.

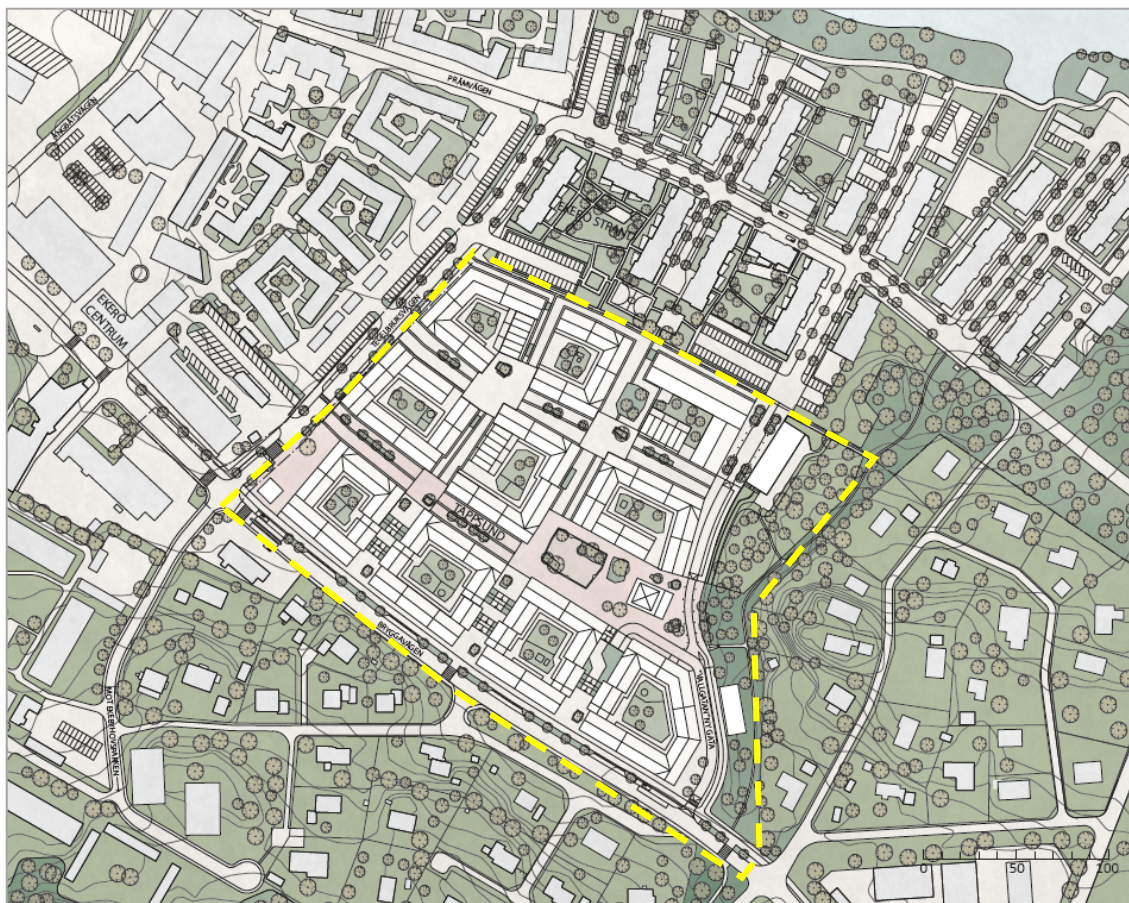
Ett planavtal tecknades den 26 juni 2019 mellan kommunen och ExNord Tappsund AB.

För att ta ett helhetsgrepp om utvecklingsmöjligheter för miljöerna runt Ekerö centrum, genomförde berörda exploatörer och Ekerö kommun en dialogvecka. Dialogveckan ägde rum 22 nov - 12 dec 2019. Dialogen syftade till att fördjupa underlaget för utvecklingen av centrum som helhet och särskilt de pågående detaljplanerna som påverkar centrala Ekerö.



Figur 2. Kollage av barns teckningar under dialogveckan (Ekerö kommun, 2019).

Den 21 februari 2020 lämnade exploatören in koncept till planhandlingar (planbeskrivning, plankarta, illustrationsplan, gestaltungsprogram samt MKB) och utkast till underlagsutredningar för internt samråd med kommunen. I avvaktan på samsyn mellan Ekerö kommun och exploatören om bland annat bebyggelsens omfattning, gestaltning, trafik och parkering blev ärendet vilande.



Figur 3. Illustration. Koncept till planhandlingar (Exerton, 2020). Gul streckad linje visar föreslagen plangräns.

Under åren 2020/2021 tog kommunen fram en strukturplan och gestaltningsvision för Ekerö Mälärstad. Den baserades på synpunkter från politik och allmänhet som bland annat kom genom tidigare genomförd dialogvecka. Dokumentet anger en riktning för hur centrumområdet kan utvecklas till en enhetlig, levande, mänsklig, vacker och hållbar småstadskärna – Ekerö Mälärstad. Kommunstyrelsen beslutade 2021-09-07 att godkänna Strukturplan och gestaltningsvision för Ekerö Mälärstad (bilaga till kravspecifikation för DP del av Ekerö centrum, Dnr: KS10/262). Dokumentet ska vara vägledande och användas som underlag till planarbete där utformning ska fortsätta bearbetas. Aktuellt planområde ingår som en del i det område som dokumentet omfattar.



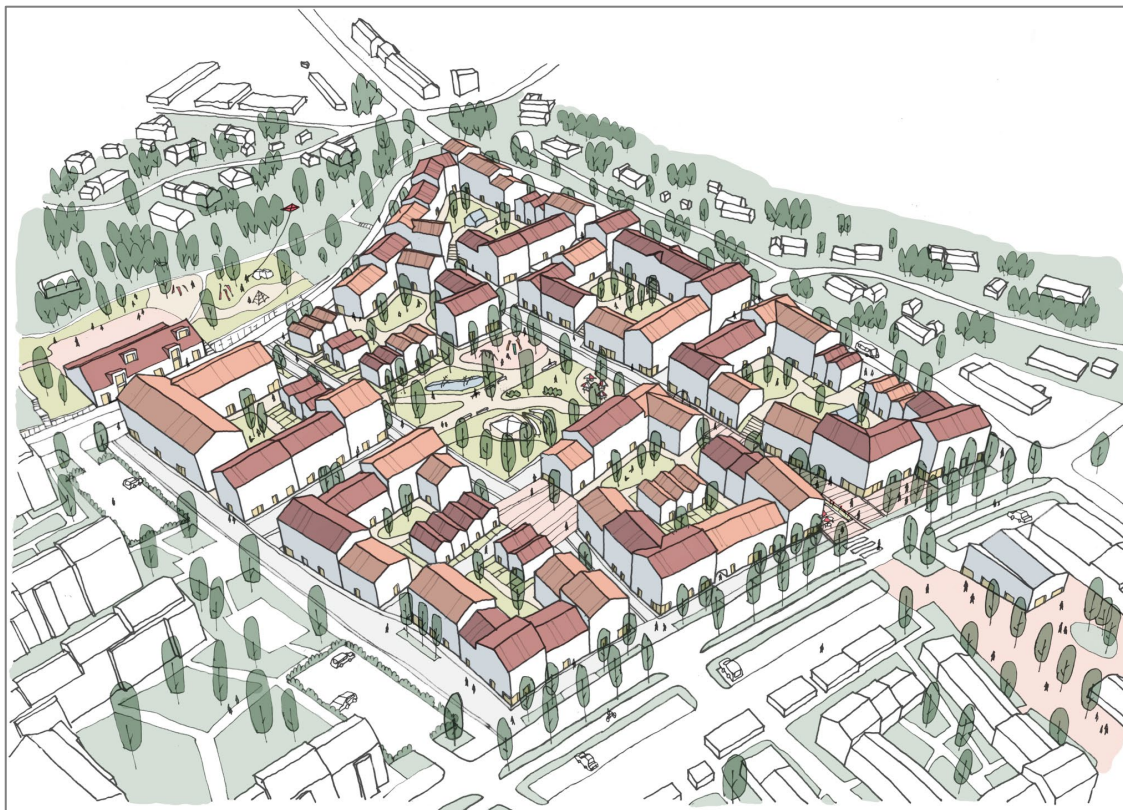
Figur 4. Vy från söder. Strukturplan och gestaltningsvision (Ekerö kommun, 2021). Del av dokumentet som berör aktuellt planområde visas med gul streckad linje.



Figur 5. Strukturplan. Strukturplan och gestaltningsvision (Ekerö kommun, 2021). Del av dokumentet som berör aktuellt planområde visas med gul streckad linje.



Från november 2021 till mars 2022 hölls en serie arbetsmöten mellan kommunen och exploitören med syftet att finna samsyn för att planarbetet skulle kunna tas upp och drivas vidare. Efter vidare bearbetning redovisades resultatet i form av en strukturskiss under sommaren 2023.



Figur 6. Vy från nordväst. Bearbetad strukturskiss (Exerton, 2023).

1.4 Detaljplanens preliminära syfte och huvuddrag

Området kring Ekerö centrum är ett av kommunens utbyggnadsområden. I översiktsplanen framgår det att Ekerö centrum ska fortsätta utvecklas till kommunens huvudsakliga centrum i form av en småstad. Med det menas en tätare och varierad bebyggelse som innefattar nya centrumfunktioner, handel, kontor och bostäder. Detaljplanen för Tappsund ingår i det större område, Ekerö Mälarstad, för vilket det har tagits fram en strukturplan och gestaltningsvision som ligger till grund för arbetet framåt med detaljplaner i området för att skapa en enhetlig småstadskärna omkring Ekerö centrum.

Detaljplanens preliminära syfte och huvuddrag är att pröva omvandling av befintlig industrifastighet till en småskalig stadsmiljö och att möjliggöra en utbyggnad av bostäder med inslag av lokaler för centrumfunktioner som restauranger, handel och andra verksamheter. Syftet med planen är även att utreda behov av kommunal service så som äldreboende och förskola. Tappsund ska genom sin arkitektur, gestaltning och rumsliga karaktär ansluta till befintligt centrum samt omgivande områden så som Malmvik och Ekebyhov. Området ska utformas utifrån grundläggande kvaliteter där större mötesplatser, sammankopplade siktlinjer och stråk, liksom tydliga entréer in till området är viktiga aspekter för att området ska vara en tillgänglig, trygg och välkomnande plats. Den nya bebyggelsen ska utgöra ett kvalitativt tillskott

såväl boendemässigt som arkitektoniskt. Arkitekturen ska ha en hög kvalitet med omsorg om detaljer och främja en hållbar miljö.

Detaljplanen syftar även till att tillskapa kvalitativa utemiljöer och mötesplatser. Allmän plats såväl som kvartersmark ska hålla en hög kvalitet i landskapsarkitekturen och en väl fungerande grönstruktur. Utrymme för grönska, rekreation och dagvattenhantering ska möjliggöras. Attraktiva och levande bottenvåningar ska bidra till stadsliv och trygga offentliga mötesplatser. Planen syftar vidare till att skapa fysiska och visuella kopplingar till omkringliggande områden.

I planarbetet ska det också prövas hur området ska få en hållbar mobilitet där gående, cyklister och kollektivtrafik ska prioriteras.

1.5 Målsättningar med detaljplanen

Målet med detaljplanen är att genomföra översiktsplanens intentioner samt stödja Ekerö kommuns befolkningsmål. Mål är också att möjliggöra nya bostäder som utgör ytterligare underlag för service med mera. Bebyggelsens struktur och omfattning, byggnadshöjder, byggnadsvolymer och antalet bostäder behöver utredas vidare i planarbetet. Området ska präglas av en kvalitativ arkitektur och skala som erbjuder en variation i helheten. Projektet ska sträva efter en god ekonomisk hushållning.

1.6 Preliminär tidplan

Den preliminära tidplanen för detaljplanen är:

Återstart av planarbetet	Kvartal 2, 2024
Samråd	Kvartal 4, 2024
PM-redovisning	Kvartal 1, 2025
Granskning	Kvartal 3, 2025
Antagen detaljplan	Kvartal 1, 2026

2. Frågor av särskild vikt under planarbetet

Under planarbetet behöver flera olika frågor utredas. Nedan redogörs för en preliminär bedömning av vilka frågor som är av särskild vikt att uppmärksamma under planarbetet.

2.1 Småstadskaraktär

Ekerö Mälarstad och därmed Tappsund ska fortsätta utvecklas till kommunens huvudsakliga centrum i form av en småstad. Med det menas en tätare och varierad bebyggelse som erbjuder varierande boendeformer, knutpunkter för kollektivtrafik, mötesplatser, handelsplatser och samhällsviktiga funktioner. Genom sociala- och upplevelsevärden liksom en högkvalitativ småskalig arkitektur ska goda förutsättningar skapas för en attraktiv, levande och dynamisk miljö för både boende och besökare. Alla de tillägg som görs i form av ny bebyggelse samt nya gator och platser ska bidra till utvecklingen av en småstadskaraktär.

2.2 Struktur och gestaltning

Föreliggande planarbete för Tappsund behöver förhålla sig till tidigare genomfört dialog-, skiss- och planarbete som drivits av exploatör och kommun, samt den gestaltningsvision som tagits fram för Ekerö Mälarstad. Byggnader och landskap ska planeras för en helhetsupplevelse med anknytning till Mälaröarnas kulturmiljöer. Bebyggelsen i planområdet ska komplettera men inte dominera omgivande bebyggelse i skala. Utvalda byggnader vid särskilda platser ska gestaltas med starkare uttryck.

Tappsund ska vara välkomnande genom att vända sig utåt med attraktiva och tydliga entréer mot kollektivtrafiken och befintliga stråk.

I enlighet med Strukturplan och gestaltningsvision för Ekerö Mälarstad ska kvartersstrukturen ge ett småskaligt intryck. Strukturens siktlinjer ska hämta inspiration från den befintliga centrumbebyggelsen. Den nya kvartersstrukturen ska präglas av krökta gaturum och slingrande gångstråk med delvis öppna kvarter. Inslag av trubbiga kvartershörn samt knäckar i längre byggnadskroppar stärker den upplevelsen ytterligare. Byggnadsvolymer ska bidra till den småskaliga helhetsupplevelsen med en omsorgsfull variation i höjder, taklandskap och fasaduttryck. Struktur och volymer ska möjliggöra blandade upplåtelseformer.

Arkitekturen ska ha en hög kvalitet med omsorg om detaljer. Detaljerna ska utformas på ett sådant sätt som hänvisar till Ekerö centrumens identitet och gestaltningsvisionen för Ekerö Mälarstad. Utformningen ska även främja hållbarhet ur flera aspekter, exempelvis materiellt, funktionellt, socialt, ekonomiskt och ekologiskt.

Bebyggelsen längs med Bryggavägen ska kännas inbjudande samt ta hänsyn till bebyggelsen söder om vägen. Det uppnås med förskjutningar i byggnadsvolymer, god variation i höjder, regelbundna mellanrum mellan hus, särskilt markerade entréer in i småstaden och med bostadsentréer mot gaturummet.

Landskapsarkitekturen ska utvecklas med gemensamma gestaltningsriktlinjer inom Ekerö Mälarstad. Den ska verka som en röd tråd för att koppla samman Tappsund, Tappström, den befintliga centrumbebyggelsen, strandpromenaden, samt Ekerö strand så att det upplevs som en helhet. Sammanhängande trädplanteringar och övriga grönstrukturer ska främjas och ges stort utrymme.

2.3 Offentlig och kommersiell service

Inom detaljplaneområdet finns behov av ett vård- och omsorgsboende. Behov av LSS-boende ska studeras i planarbetet. Inom detaljplaneområdet ska exakt behov av förskola utredas i planarbetet. Behov av och möjligheter för ytterligare offentlig service ska studeras i planprocessen.

Attraktiva och levande bottenvåningar ska bidra till stadsliv och trygga offentliga mötesplatser. Möjlighet till publika lokaler ska finnas i bottenvåningar för bostadshus. Förutsättningar för kommersiella verksamheter inom planområdet ska utredas i planarbetet.

2.4 Kulturmiljö

Detaljplaneområdet angränsar till både Ralph Erskines Mälarstad samt Ekebyhovs slott med kringliggande bokskog. Båda är kulturhistoriskt värdefulla områden med unika kvaliteter. För att bidra till kulturmiljön långsiktigt behöver utformningsprinciperna för den framtida planeringen knyta an till och värna dessa existerande områden.

2.5 Naturvärden

Tappsund ligger i den regionala grönstrukturen mellan värdekärnor på Lovö och Jungfrusundsåsens kilområde. Spridning av arter, främst knutna till vattenmiljön och lövskog, är idag möjlig. Hela Ekerökilen innehåller viktiga regionala spridningssamband för arter knutna till ädellövskog. Inom detaljplaneområdets östra del finns ett kuperat grönområde som innehar kommunala naturvärden. Det ska utredas hur planförslaget kan bidra till den biologiska mångfalden. Den tillkommande strukturen och arkitekturen ska vara väl förankrad i områdets natur.

2.6 Rekreation och friytor

Planområdet ansluter i norr till området Ekerö strand där en strandpromenad finns med ett högt rekreativvärde. Den nya strukturen för planområdet ska utformas så att upplevelsen av vattenkontakt behålls. Den ska medge tydliga siktlinjer ned till vattnet vid Tappströmskanalen.

Planområdet ska vara sammankopplat med omgivningen genom tydliga stråk och gator. Det ska tillgodose de boendes behov av rekreativsytor för återhämtning, lek och möten. Det innefattar både allmänna rekreativsytor och bostäders utemiljö. Trygghet och tillgänglighet för personer med funktionsvariation, barn och äldre ska säkerställas. Gemensamma platser för vistelse och umgänge ska anordnas.

Mötesplatser för barn i olika åldrar ska tillskapas. Dessa platser ska placeras och utformas utifrån så goda förutsättningar som möjligt vad gäller sol- och skuggförhållande, buller, trafik, friyta och möjlighet för barn att på egen hand ta sig till och från platsen. Planarbetet behöver beakta:

- Vid utformning av lekplatser ska medborgardialogen användas som underlag.
- Innergårdarna bör vara möjliga att plantera med både träd, buskar och odlingar. Gårdarna ska vara de boendes närmsta plats för rekreation, lek och möten.
- Val av växtlighet och placering ska motiveras utifrån luftföroreningar, att stärka gröna samband och ekosystemtjänster. Där möjligt ska befintlig växtlighet bevaras.
- Centralt i planområdet ska en park anläggas. Den ska programmeras för att samspela med de verksamheter som planeras intill för att främja god synergi mellan publika och kommersiella aktiviteter.

2.7 Trafik och parkering

Det är viktigt att Ekerö Mälarstad tillgängliggörs för alla typer av transportmedel. Alla kommunens invånare, oavsett var de bor, ska lätt och smidigt kunna ta sig till och från centrum för att kunna ta del av den kommande utvecklingen. Detta inkluderar även tillgänglighet för bil och parkering som är viktiga förutsättningar för ett fungerande centrum. Gångtrafiken kommer att ha den högsta prioriteten i utformningen av Tappsund. Även cykeltrafiken ska prioriteras högt i området. Arbetet vad gäller gestaltning, funktion, utförande och drift av allmänna anläggningar inom allmän platsmark ska ske i nära samarbete med Stadsbyggnadsförvaltningen. Planarbetet behöver beakta:

- Gångtrafiken ska i första hand ske på samma marknivå som andra trafikslag.
- På bostadsgator som har motordriven fordonstrafik ska tillräckligt breda gångbanor finnas på båda sidor. Det ska studeras om shared space kan tillämpas, men då ska gaturummets utformning ske på de oskyddade trafikanternas villkor.



- Ett genomgående, dubbelriktat cykelstråk norr om Bryggavägen ingår i det regionala nätverket och ska säkerställas i detaljplanen. Se kommunens Trafikplan Del D: Stråkstudie Bryggavägen 2.0.
- Bryggavägen ska utformas till en inbjudande och välgestaltad gatumiljö med träd och grönska samt eventuell plats för entréer till verksamheter och bostäder. Se kommunens Trafikplan Del D: Stråkstudie Bryggavägen 2.0.
- Inom planområdet, utanför cykeltrafikens huvudstruktur på Bryggavägen, bör cykeltrafiken blandas med bilar i lokalgator, eller med gående i shared space-liknande gatumiljöer.
- Angöringsplatser för bussar ska ha tillräckligt med kapacitet för att kunna förverkliga kommunens mål för kollektivtrafiken år 2050.
- Under planprocessen ska det prövas hur området får en hållbar mobilitet där gående, cyklister och kollektivtrafik prioriteras. Detta och p-tal ska utredas i planarbetet.
- Bostädernas och arbetsplatsernas behov av cykelparkering ska lösas inom kvartersmark. Placering och utformning av cykelparkeringar ska grundas på Ekerö kommuns aktuella gång- och cykelvägsplan. Antal cykelparkeringar ska uppfylla kraven i gång- och cykelvägsplanen. Ifall en ny gång- och cykelplan antas under planläggningen bör den följas.
- Parkering för bostäder, handel och verksamheter ska lösas inom kvartersmark. Angöringsplatser ska anläggas på allmän plats, där så möjligt längs med lokalgator. Garage bör inte placeras under allmän plats.

2.8 Dricks-, spill- och dagvatten

Ekerövatten AB, dotterbolag till Roslagsvatten AB, är huvudman för vatten och avlopp inom Ekerö kommun och ägare av den allmänna VA-anläggningen. Nedan kallas VA-huvudmannen för Roslagsvatten.

Området är idag anslutet till den allmänna VA-anläggningen och ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Tillkommande bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Planarbetet behöver beakta:

- Planförslaget ska förhålla sig till kommunens VA-plan och följa de grundprinciper som framgår av Checklistan för dagvattenutredningar i Ekerö kommun. VA-anläggningen ska uppfylla kraven i Roslagsvattens tekniska handbok.
- Dagvatten som avleds från ytor som lutar mot gata (takdagvatten) ska i första hand ledas mot gård, fördröjas i förgårdsmark och/eller i gröna tak.
- Det ska studeras var det är möjligt med väl gestaltade dagvattenlösningar som öppna, gröna och pedagogiska inslag i stadsbilden.
- Kapacitet utanför detaljplanen behöver utredas och säkerställas gällande ledningar samt pumpstationer nedströms.
- De E- och U-områden som behövs för tekniska anläggningar ska inrymmas i detaljplanen.
- Identifiera behovet av flytt av befintliga ledningar till följd av exploateringen.
- Behov av brandposter ska redovisas och säkerställas i planarbetet.

2.9 Markföroreningar

Sedan 1960-talet har industriell verksamhet bedrivits på fastigheten. Verksamheten har omfattat produktion av konsumentkemikalier som exempelvis kroppsvårdsprodukter och rengöringsmedel. I samband med planläggning för bostäder m.m. ändras markanvändningen från mindre känslig (MKM) till känslig (KM) enligt Naturvårdsverkets riktlinjer. Eventuella markföroreningar ska utredas under planarbetet.

2.10 Fördelningsstation

Ellevios fördelningsstation ligger inom planområdet på Tappsund 1:1. För att genomföra detaljplanen behöver stationen ersättas av en ny station på annan plats. Fördelningsstationen behöver även en utökad kapacitet. Ny plats för fördelningsstation ska utredas inom arbetet för detaljplanen Tappsund 1:71 m.fl (Ekerö centrum, östra).

3. Risker och konsekvenser

3.1 Identifierade risker för planarbetet

Planarbetet har en hög grad av gestaltningsmässig, teknisk och ekonomisk komplexitet. Ekerö kommun och exploatör behöver inför plansamråd nå samsyn kring bebyggelsens struktur och gestaltning.

Ellevio har en fördelningsstation i planområdet som behöver flyttas och planarbetet behöver utreda lämplig ny placering samt genomförande av detta. Kapacitet för avloppsrening behöver säkerställas. Dagvatten behöver kunna omhändertas så att inte intilliggande bebyggelse påverkas negativt.

3.2 Tidig bedömning av planprojektets ekonomiska konsekvenser

Kostnader för framtagande av detaljplanen finansieras av exploatören och fördelas mellan exploatören och kommunen i förhållande till markägande eller enligt de principer som avtalas i kommande markanvisningsavtal. Den nedlagda tiden för kommunens tjänstepersoner och anlitate konsulter faktureras till exploatören.

Detaljplanens genomförande innebär kostnader för utbyggnad av nya lokalgator, gång- och cykelbanor, anläggande av park- och naturmark. Exploatören ska betala exploateringsbidrag för projektering och utbyggnad av anläggningar med kommunalt huvudmannaskap. Exploatören bekostar projektering och utbyggnad av anläggningar inom planområdet som inte har kommunalt huvudmannaskap. För flytt av, utbyggnad och uppdimensionering av befintlig VA-anläggning eller annan infrastruktur till följd av exploateringen, samt anslutning av vatten och avlopp, ska kostnader fördelas mellan de exploatörer som drar av nytta av utbyggnaden och anslutningarna.

Efter detaljplanens genomförande kommer kommunen belastas av drift- och underhållskostnader för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

4. Roller och ansvar under planarbetet

Planarbetet bedrivs med utgångspunkt i planavtal och Ekerö kommuns rutin för exploatörsdrivna planprocesser. En exploatörsdriven planprocess innebär att det är exploatören som driver planarbetet framåt. Exploatören står för beställning av utredningar och underlag samt framtagande av planhandlingar. Kommunen är kravställare samt granskare av planeringsunderlag och planhandlingar och står för den myndighetsutövning som krävs inom detaljplaneprocessen.