

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