

Annica Nilsson Sahlén
Exploateringsingenjör
annica.nilsson.sahlen@ekero.se

Tekniska nämnden

Remiss - Detaljplan för Ekerö centrum (Tappström 1:40 m.fl.)

DnrTN17/71-303

Förslag till beslut

Tekniska nämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande som svar på föreliggande remiss.

Sammanfattning av ärendet

I översiktsplanen pekas Ekerö centrum ut som ett område för förtätning och 2015 togs det fram ett program för området över bussdepån, kommunhuset, befintlig infartsparkering samt delar av Ekerö centrum.

Syftet med detaljplanen som nu tagits fram över bussdepån och en del av befintliga centrum är för att möjliggöra för en utbyggnad av bostäder i flerbostadshus, handel, offentliga platser, kontor, parkering och bussterminal samt en ny cirkulationsplats i centrala Ekerö.

Kontoret har gått igenom handlingarna och syftet med den nya detaljplanen.

Synpunkt som kontoret har på detaljplanen är dels avgränsningen och att man valt att inte planlägga längsmed kanalen till detaljplan Ekerö Strand.

Förslaget med kommunalt huvudmannaskap på allmän plats ser kontoret som positivt, dock innebär det frågor som måste lösas i samband med genomförandet.

Kontoret anser också att man måste jobba vidare på parkeringslösningen, både för bil och cykel.

Att uppnå en bra trafiklösning är viktigt och en cirkulationsplats istället för fyrvägskorsning med trafiksignal skulle innebära en förbättring för kommunens invånare. Dock måste man lösa utfartsförbudet från Tappströmsvägen innan den utfarten stängs. Att få till bussterminalen längsmed Ekerövägen ser kontoret som positivt, dock skulle det vara bra om reglerplatserna för bussar kunna ske på annat område än i centrum.

Sopsug som föreslås ser kontoret som en bra lösning för avfall, men man bör även få

in en återvinningsstation inom detaljplanen.
Gällande dagvatten kommer denna fråga behöva utredas vidare för att få till en hållbar lösning.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, 2017-11-24

Remiss – Detaljplan för del av Ekerö centrum

Planbeskrivning – Detaljplan för del av Ekerö centrum

Plankarta - Detaljplan för del av Ekerö centrum

Illustrationsplan – Detaljplan för del av Ekerö centrum

Gestaltningssprogram – Detaljplan för del av Ekerö centrum

Ärendet

Detaljplanens förslag

I översiktsplanen pekas Ekerö centrum ut som ett område för förtätning och 2015 togs det fram ett program för området över bussdepån, kommunhuset, befintlig infartsparkering samt delar av Ekerö centrum.

Syftet med detaljplanen som nu tagits fram över bussdepån och en del av befintliga centrum är för att möjliggöra för en utbyggnad av bostäder i flerbostadshus, handel, offentliga platser, kontor, parkering och bussterminal samt en ny cirkulationsplats i centrala Ekerö.

Förslaget innebär att det finns möjlighet att bygga ca 580 lägenheter och variera i höjd från 3 till 7 våningar.

Det är även tänkt att skapa ytterligare ett torg och med sammanhängande handelsstråk genom centrum.

Ytterligare ytor för centrumändamål föreslås så t.ex. dagligvaruhandeln kan expandera.

Nere vid kvarter 1 är det tänkt en ny park som ansluter ner till kanalen och med möjlighet att anlägga trädäck vid vattnet.

Parkering kommer huvudsakligen ske i garage under byggnaderna, med några kantstensparkerings längsmed Ångbåtsvägen.

Detaljplanens avgränsning

Kontoret hade gärna sett att man även inkluderade området nere vid Tappströmskanalen samt strandpromenaden för att få en enhetlig strandpromenad/grönområde med detaljplanerna Ekerö Strand och Fredriksstrandsvägen. Detta har visats i gestaltningssprogrammet, men området är inte med på plankartan. Även caféverksamheten vid kanalen bör få till utökad byggrätt med möjlighet till året runt verksamhet.

Allmän plats

Förslaget om kommunalt huvudmannaskap i denna plan säkerställer att alla allmänna ytor sköts enligt kommunens riktlinjer. Kontoret ser dock att det kan bli problem med hur det är tänkt att området under byggnaden på kvarter 6 som svävar

över allmän plats i sydvästra hörnet ska skötas. Vill man skapa en byggnad som utmärker sig, föreslår kontoret att man behåller höjden men skjuter in byggrätten.

Befintliga bron, som i planförslaget föreslås sparas, ser kontoret svårigheter med drift och skötsel. Befarar även att ytan under bron kommer upplevas som en osäker plats och risk för skadegörelse. Kontoret ser hellre att bron rivs och att Kvarter 1 kan flyttas närmre den nya bron och att parkytan innanför kan utökas.

Kvartersmark

Inom kvartersmark ligger fasaderna i linje med användningsgränsen mot allmän plats. Detta kan skapa problem gällande byggnadsmaterial som sitter på fasaderna t.ex. utstickande balkonger, stuprör och hängrännor. Fastighetsgräns bör därför vara något utanför fasadlivet.

Överväga att flytta Kvarter 1 närmre nya bron för bättre tillämpning av ytan innanför.

Trafik

I den nya cirkulationsplatsen föreslås det att det ska vara utfartsförbud från Tappströmsvägen. Detta leder till att trafiken måste ledas in via cirkulationsrondellen söder om denna. I dagsläget finns det inte någon detaljplan som styrker att vi kan anlägga väg där. Kontoret anser att man skulle behöva planlägga infartsparkeringen innan man inför utfartsförbud från Tappströmsvägen. För att få till en bra väg där kommer mark behövas tas från infartsparkeringen. Kontoret ser också att det kan bli svårt att lösa detta ur ett säkerhetsaspekt förbi Tappströmsskolan.

Vid den utökade bebyggelsen och trafiken som följer med detta anser vi på kontoret att det ska vara en separat vänstersvängsfil från Bryggavägen ner mot Ångbåtsvägen.

Parkering för bilar

Kontoret ställer sig kritiska till den utredning om p-tal som gjorts över området som hamnar på 0,6 p-platser per/lgh.

Förslaget bör inte vara mindre än detaljplan Ekerö Strand som har ett p-tal på 0,8 per/lgh. Att det i dag är brist på parkeringar i centrum och att verksamheterna blir lidande är något som bör förbättras i denna plan. Kontoret ser gärna vidare utredning och att det kan bli aktuellt med P-lösen för att uppnå en hållbar parkeringssituation. För att uppnå småstadskänsla borde Ångbåtsvägen ha kantstensparkering på båda sidor. För att åstadkomma detta kan det bli aktuellt att skjuta på kvartersgränsen för att fortfarande få ordentligt gaturum på Ångbåtsvägen.

Infartsparkering för cyklar

Kontoret ser inte att en breddning av gångtunneln för möjliggöra cykelparkering är genomförbar kostnadsmässigt. Utan förespråkar lösningen med gc-vägen längsmed Bryggavägen. Dock anser kontoret för att det ska bli en bra lösning måste gc-vägen vara minst 6 m bredd utöver området för cykelparkering. Mot bakgrund av detta föreslås att Bryggavägen förskjuts något söderut i den delen för att ge bättre plats åt cykelparkeringen norr om Bryggavägen.

Bussterminal

Reglerplatserna söder om cirkulationsplatsen anser kontoret att dessa ska vara provisoriska och inte permanenta. Vart reglerplatserna bör ligga behöver utredas vidare. Personalutrymme och parkering bör inrymmas på Tappström 1:40 om detta

inte kan ske i nära anslutning av nya reglerplatsen. Detta för att bevara grönområdet och för att klara alla säkerhetskriterier.

Dagvatten

Denna fråga behöver utredas vidare.

När ombyggnationen av Ekerövägen och Bryggavägen sker kommer det leda till dagvatten som måste renas och vart detta ska ske. Kanske en möjlighet är att ta över befintlig damm väster om Tappströmsbron från Trafikverket och lösa deras avrinning på andra sidan kanalen.

Avfall

Inom planområdet finns det ingen återvinningsstation. Kontoret föreslår att man anlägger detta på befintliga bussvändsligan som ligger söder om planområdet och Bryggavägen.

Gällande sophantering inom kvarteren ser kontoret att allt sådant hanteras inom den egna fastigheten.

Beslutet expedieras till

Kommunstyrelsen

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, planenheten

Teknik- och exploateringskontoret

Fastighetskontoret

Jonas Orring
Teknik- och exploateringschef

Annica Nilsson Sahlén
Exploateringsingenjör