

Kravspecifikation

Detaljplan för del av Ekerö centrum (Tappström
1:40 med flera) på Ekerö i
Ekerö kommun, Stockholms län

KS10/262



Innehåll

1. Bakgrund	4
1.1 Kommunens översiktsplan – Vår vision av småstad	4
1.2 Programhandling.....	5
1.3 Samrådshandling.....	5
1.4 Medborgardialog.....	6
1.5 Ekerö centrums utveckling	7
2. Detaljplanens syfte och huvuddrag	9
2.1 Kravspecifikation.....	9
3. Strukturplan & Gestaltningvision – Ekerö Mälarstad	9
4. Detaljplanens mål och inriktning	12
4.1 Vår småstadsvision för Ekerö Mälarstad	12
4.2 Bebyggelsestrukturen i huvuddrag	12
4.3 Behov av kommunala verksamheter.....	13
4.4 Rekreation och friytor.....	13
4.5 Natur- och kulturmiljö	14
4.6 Kommersiell service	14
4.7 Trafik och parkering	14
4.8 Teknisk infrastruktur.....	16
4.9 Hälsa och säkerhet	18
5. Gestaltad livsmiljö	19
5.1 Bebyggelsens gestaltning.....	19
5.2 Gestaltningpolicy	19
5.1 Gestaltningsprogram.....	20
5.2 Kvalitetsprogram	20
6. Beroenden och synergieffekter	20
7. Betydande miljöpåverkan	21
8. Genomförande	21
8.1 Föravtal och exploateringsavtal	21
9. Behov av utredningar	22
9.1 Krav på utredningarna	22
10. Planhandlingar och övrigt underlag	28

11. Medborgarinflytande	29
12. Kommunens projektorganisation	29
12.1 Kommunens styrgrupp.....	29
12.2 Kommunens projektledare	29
12.3 Kommunens projektgrupp	29
12.4 Samordnare för exploatörsdrivna planprocesser	30
13. Kommunens delaktighet i planarbetet	30
14. Risker	30
15. Bilagor	30

1. 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. Detta kommer ge en möjlighet för kommunen att växa med fler bostäder och invånare.

I centrala Ekerö kommer den bussdepå som idag finns inom fastigheten Tappström 1:40 flyttas till Färingsö. Flytten av bussdepån innebär nya förutsättningar för utvecklingen av Ekerö centrum, med fler bostäder, mer handel, fler arbetsplatser samt förbättrade rekreativsmöjligheter. I samband med detta finns ett behov av att se över infrastrukturen. Särskilt korsningen Ekerövägen/Bryggavägen, bussbytespunkten, inlastning och logistik för handel, samt parkeringslösningar för både boende och besökare.

Den 24 november 2010 § 228 gav kommunstyrelsens arbetsutskott stadsarkitektkontoret (numera stadsbyggnadsförvaltningen) i uppdrag att inleda detaljplanearbete för Tappström 1:40. Planområdet är ca 55 000 kvm stort. Planområdet omfattar fastigheterna Tappström 1:40 som ägs av AB Storstockholms lokaltrafik, Tappsund 1:61 som ägs av Ekerö bostäder, Tappsund 1:63 som ägs av Stadsdelscentrum Ekerö AB Tappsund 1:58 som ägs av HSB brf Bruket samt Tappström 1:1, 2:1, 1:48 och Tappsund 1:1 som ägs av Ekerö kommun.

1.1 Kommunens översiktsplan – Vår vision av småstad

Kommunens översiktsplan beskriver vår vision av småstad som är viktig att utgå ifrån som övergripande målsättning.

“Småstaden har förutsättningar för attraktiva och hållbara livsmiljöer i form av höga sociala värden och en praktisk vardag där det är nära till allt - skola, fritidsaktiviteter, handel, service, natur, kultur, mötesplatser mm. Alla funktioner finns representerade och det finns många olika typer av boende. Civilsamhällets organisationer har stor betydelse. Ekerö kommun har även nära till storstadens puls och utbud.

En småstad har en småskalighet och variation i arkitektur och stadsrum samt en tydlig gräns mellan staden och omgivande landsbygd...”

“För att Ekerö kommun ska bli en småstad, måste stadsrum och gatunät vara sammanhängande och tillgängliga för alla, oavsett ålder eller eventuell funktionsnedsättning. Då möjliggörs möten mellan boende, verksamma och besökande. Flödet av förbipasserande människor gör att verksamheter kan etablera sig i byggnaders bottenvåningar. Det är möjligt att uppnå en variation mellan olika funktioner och ett levande stadsliv.

Urbanitet uppstår i stadsrum där människor möts. Detta har mer att göra med utformning än med storlek. Gaturum bör göras distinkta där husens fasad står i kvartersgräns eller med mindre förträdgård. Entréer bör placeras mot gatan. Trafikleder bör utformas som gator som förenar stadsdelar med varandra. Gator och stråk bör utformas så att de blir attraktiva för fotgängare och

cyklister. Småskalighet och variation bör prägla all arkitektur, både inre funktion och yttre stadsrum. Brist på sammanhängande stadsrum ger socialt isolerade områden utan möjlighet till urbana möten.”

Ekerö centrum-området är ett av kommunens viktigaste utbyggnadsområden. I översiktsplanen framgår det att Ekerö centrum ska fortsätta utvecklas till kommunens huvudsakliga centrum med tätare och varierad bebyggelse som innefattar nya centrumfunktioner, handel, kontor och bostäder. Fordonsparkering under marknivå övervägs utifrån fastighetsekonomiska hänsyn. Exploatering ska ske på ett sådant sätt att varken natur-, kultur, miljövärden eller framtida utveckling äventyras. Översiktsplanen anger även strategiska frågor som är viktiga att beakta i framtida planläggning som:

1. Ekerö kommuns roll i regionen
2. Attraktiva och hållbara livsmiljöer
3. Bostadsbyggande
4. Natur- och kulturmiljöer samt rekreationsområden
5. Infrastruktur inklusive energitillgång
6. Framtidens resande och transporter
7. Näringsliv och turism
8. Människors hälsa och säkerhet

1.2 Programhandling

Flera översiktliga utredningar av centrala Ekerös utveckling har tagits fram. Under 2008 och 2009 genomförde Tovatt Arkitekter, tillsammans med Ekerö kommun, omfattande dialoger tillsammans med olika verksamhetsutövare, fastighetsägare och representanter för olika föreningar. Detta låg till grund för den idéskiss som slutligen togs fram och presenterades. Ekerö centrum skulle utvecklas utifrån tre centrala begrepp: ”Människan i fokus”, ”Ett levande centrum”, ”Ekerös identitet.”

Under 2011 och 2012 genomfördes en förstudie av Archus, Trafikförvaltningen i Stockholms län och Ekerö kommun där fokus var Tappström 1:40 och till viss del Tappström 1:60. I utredningen presenterades en skiss över hur fastigheterna skulle kunna utvecklas med befintlig bro.

1.3 Samrådshandling

December 2017 skickades ett förslag till en detaljplan för en del av Ekerö centrum ut på samråd. Planförslaget innebar att nio nya kvarter för bostäder, centrumändamål och vård kan byggas. Sju kvarter är helt nya och två kvarter ersätter befintliga centrumbyggnader.

Många samrådsyttranden uttryckte missnöje om småstadskvalitéer, gestaltning, hushöjder, trafik och parkering. Översiktsplanens vision måste bättre översättas till en arkitektur och struktur med småstadskänsla som passar in i Ekerö.

1.4 Medborgardialog

Hösten 2019 togs planarbetet upp igen under extern processledning av Strategisk Arkitektur för att analysera samrådshandlingen. Inom analysen ingick att utföra djupintervjuer med nyckelpersoner hos kommunen såsom politiker och tjänstemän samt utföra en dialog med allmänheten i samarbete med Exerton (planen för Tappsund), Elisby (f.d centrumägare) och Wallenstam. En utställning fanns att besöka i Ekerö Centrums bibliotek med kommunala tjänstepersoner tillgängliga på plats. En utförlig enkät gjordes som levererade närmare 1700 enkätsvar som gav en tydlig bild över kommuninvånarnas önskemål.

Ordmoln - Förslag om framtida Ekerö centrum

Om du får bestämma, hur vill du att Ekerö centrum ska vara i framtiden? Beskriv med några korta meningar. (Bas: 1419)



Bild 1 Ordmoln utifrån grupperade fritextsvar



Bild 2: Ett collage över en del av de teckningsbidrag som ska användas som underlag för framtida lekplatser i området

1.5 Ekerö centrum utveckling

Så sent som på 1960-talet bedrevs fortfarande jordbruk inom planområdet. Bussgaraget är den äldsta av de kvarvarande byggnaderna inom området, uppfört sent 1940-tal. Under åren 1983 – 1991 byggdes arkitekten Ralph Erskines "Mälarstad" vid Tappström, vilken idag utgör Ekerö centrum och direkt angränsande bostadsbebyggelse.

Erskine är en av 1900-talets mest erkända arkitekter och Ekerö centrum är ett av hans mest omtalade projekt. Erskines arkitektoniska filosofi är viktig att studera och framhäva i den framtida utvecklingen av befintliga centrum. Erskine arbetade med människan i fokus för att skapa en dynamisk, omsorgsfull och trygg centrummiljö.

Erskines planering av Ekerö Mälarstad utgick ifrån den mänskliga skalan där upplevd miljö fick störst vikt. Återkommande geometriska drag, varierande höjder och bredder, husarkitektur utifrån väderförhållande och dåtida värderingar resulterade i unika upplevelser. Erskine placerade handel och bostäder i meandrande promenadstråk som leder en från den ena upplevda miljön till den andra, från torg till centrumstråk, genom gränder, portiker, gröna och trygga miljöer. Bilar och transport har en sekundär roll placerade i kringliggande parkeringsytor och inlastningsytor utanför vilket skapar en tyst, lugn och säker centrummiljö där möten mellan människor är prioriterat. Samspelet mellan Erskines arkitektur och struktur ger en variation i enhetlig komposition. En överordnad helhet likt en småstad.



Bild 3: Skiss över Erskines Mälarö stad år 1977

Variationen i hushöjder med en enhetlig material- och kulörpalett förstärker ett samspelt uttryck. Lägre hus är placerade längs med den smala centrumpromenaden medan högre hus är placerade vid väl utvalda gavlar. Fasader längs med centrumpromenaden är klädda i tegel och en variation av

kulörer samt balkonger och loftgångar för att ge det lilla handelsstråket liv och rörelse. Kvarterens innergårdar är främst vita och sparsmakade för att skapa ljusa och lugna platser. Skikt av trottoarer som byter material, höga och låga staket, väderskydd från vind och regn, varierad och funktionsanpassad vegetation, sekvenser av smala och breda öppningar, nätta och tjocka volymer, öppna och intima mötesplatser för alla åldrar, vida och meandrande siktlinjer – samman förstärker småstadsskalan.

Sammantaget ville Erskine skapa en eftertraktad småstadskänsla utifrån de förutsättningar som fanns under projektets uppförande. Resultatet är att Erskine skapade en balanserad komposition mellan variation och geometriska principer som inger en rogivande upplevelse. Dessa är tydliga utformningsprinciper som måste vävas samman med framtida planeringen av nya kringliggande strukturer och arkitektoniska grepp. Det är viktigt att identifiera, framhäva och förbättra de kvaliteter som finns i befintligt centrum.

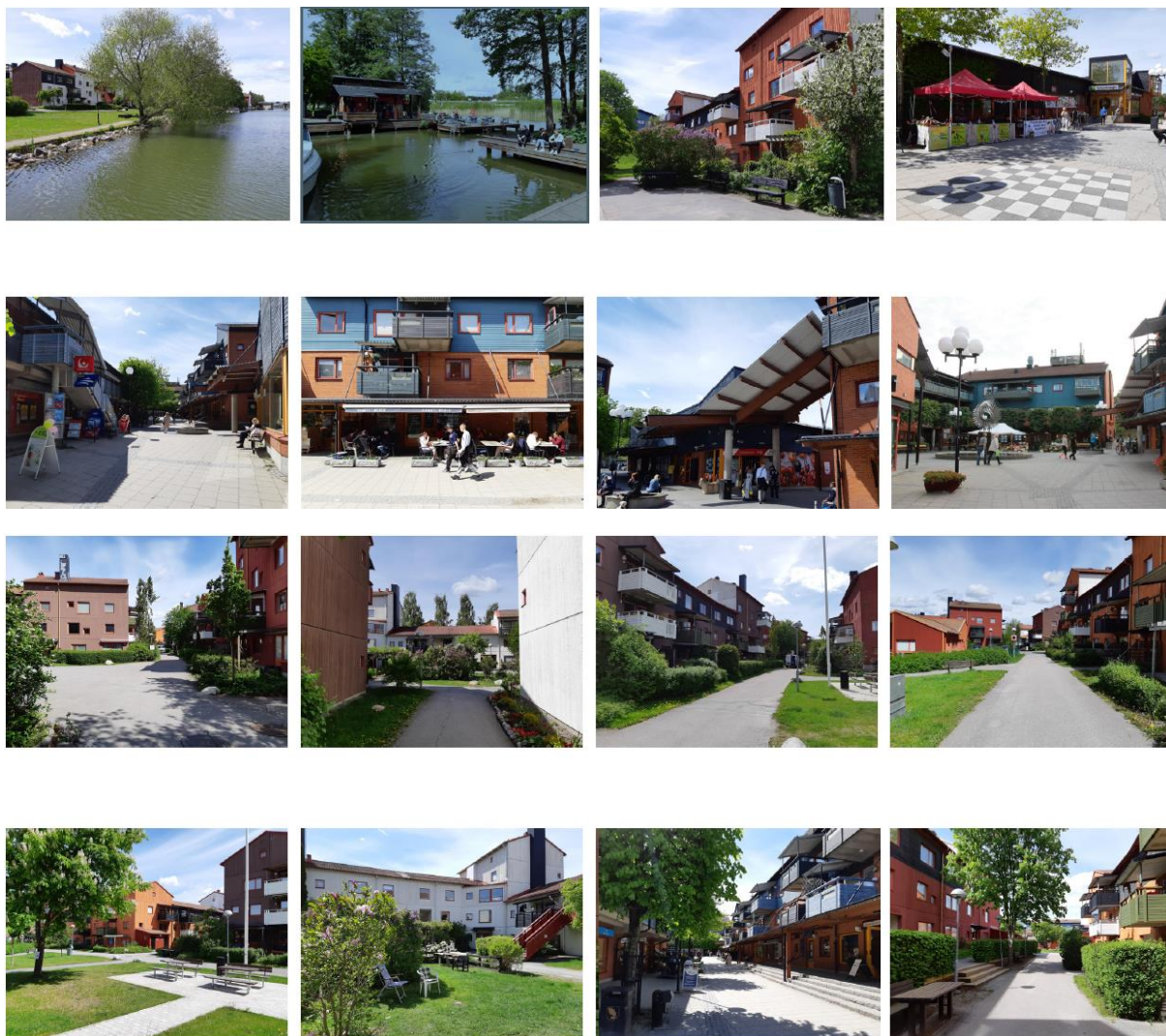


Bild 4 Collage över Ekerö Centrum.

2. Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en utbyggnad av bostäder, lokaler för centrumändamål, offentliga platser, kontor, parkering och bussbytespunkt samt ny cirkulationsplats med förbättrat trafikflöde förbi och i centrum. Ny bebyggelse ska anpassas och samspela med befintliga miljöer vad gäller skala och placering, samt ha hög arkitektonisk kvalitet som säkerställer hänsyn till Ekerös identitet och kulturhistoriskt viktiga miljö.

Utvecklingen av Ekerö centrum ska gynna hela kommunen. Det är viktigt att Ekerö centrum i framtiden blir tillgängligt för alla, oavsett var i kommunen man bor. Gestaltningen, variationen av hus, pendlarmöjligheter och tillgängligheten är viktiga delar i småstadskärnans framtida utveckling, samtidigt som Ekerö kommuns lantliga karaktär och gröna ytor behålls och utvecklas även inom centrumområdet. Den så kallade Ekeröandan bör fortsatt präglade Ekerös nya småstadskärna.

Syftet är även att centrum ska länka samman med Tappströmskanalen genom ett väldefinierat och inbjudande parkrum som ansluter till ett tydligt promenadstråk mot kanalen.

2.1 Kravspecifikation

Denna kravspecifikation syftar till att förtydliga de inriktningar och önskemål på vad detaljplanen ska leda till för önskat resultat samt uppskattat behov av utredningar. För att säkra en hög kvalitet av markanvändningen och öka effektiviteten i planarbetet är det viktigt att kommunen tidigt beskriver de krav som ställs i detaljplanen. Kravspecifikationen utgår från nu kända förutsättningar och är inte ett juridiskt bindande dokument. Nya förutsättningar hanteras enligt rutinerna för exploatörsdriven planprocess.

3. Strukturplan & Gestaltningssvision – Ekerö Mälarstad

Strukturplanen och Gestaltningssvisionen "Ekerö Mälarstad" ska hanteras som kommunens vision och ligga till grund för det fortsatta detaljplanarbetet i Ekerö centrum. Den överordnade strukturens syfte är att beskriva hur den nya bebyggelsen vävs samman med Erskines "Mälarstad", detaljplan för Ekerö Strand och kringliggande bebyggelse. Ekerö Mälarstad utvecklar centrumområdet till Ekerös identitetsbärande småstadskärna med utstuderad småstadsupplevelse både i struktur och arkitektur. Strukturplanen redovisar visionen för gestaltning, trafik, viktiga stråk och hur centrum ska utstråla småstadskänsla i både den mänskliga och övergripande skalan. Illustrationer redovisar bebyggelsens arkitektoniska komposition med en variation inom en överordnad helhet som stärker upplevelsen av småstad på Ekerö. Ekerö Mälarstad sammanfattar kommunens vision för att ge stöd till exploatörers framdrift av respektive detaljplaner.

Läsanvisning: Se bilaga 1 för högupplösta bilder, illustrationer och text som beskriver Ekerö Mälarstad.



Bild 5 Fågelperspektiv över gestaltningsvision av Ekerö Mälarstad i sin helhet. Se bilaga 1.



Bild 6 Strukturplan över Ekerö Mälarstad i sin helhet. Planen redovisar hur hela centrumområdet bör utvecklas. Se bilaga 1.



Bild 7 Diagram som redovisar förslag på höjdsättning av ny bebyggelse i relation till befintlig bebyggelse inom centrumområdet. Mörkare röd innebär högre höjd. Se bilaga 1.



Bild 8 Ekeröpassagen - Illustration som redovisar förslag på ett nytt handelsstråk som binder samman nya planen med befintliga centrum. Se bilaga 1.

4. Detaljplanens mål och inriktning

4.1 Vår småstadsvision för Ekerö Mälarstad

Projektet ska växa från platsens kontext (PBL, 2 kap 6§). Ekerö är en säregen kommun med en tydlig identitet som bygger på en lång tradition av att bevara och framhäva den rika natur- och kulturmiljön. Planeringen av Ekerö Mälarstad har en viktig roll i att framhäva den identiteten. Ekerö Centrum har idag en viktig funktion inom kommunen och utgör en central del i hela kommunens framtida utveckling. Ekerö Kommun är en av få bevarade glesbebyggda områden i Stor-Stockholms snabbt förtätande region. Visionen är att Ekerös centrumområde i sin helhet ska utvecklas till en småstadskärna. Ett tydligt och synligt hållbarhetskoncept ska utvecklas och genomsyra detaljplanen.

Ekerö Mälarstad ska utvecklas till en *enhetlig, levande, mänsklig, vacker och hållbar* småstadskärna på det sätt som beskrivs i *Strukturplan och Gestaltningsvision – Ekerö Mälarstad*, bilaga 1.

4.2 Bebyggelsestrukturen i huvuddrag

Detaljplanen ska möjliggöra för en utbyggnad av bostäder i flerbostadshus. Entréplanet i de nya byggnaderna vid "Mälarporten", "Ekeröpassagen", Ekerö Torg och längs Bryggavägen ska vara aktiva och innehålla lokaler för centrumändamål, handel, kontor och andra lokaler för att möjliggöra ett levande centrum. Längs Ekerövägen och Ångbåtsvägen bör lokaler i bottenplan möjliggöras. Byggnader ska utformas väl utifrån platsens förutsättningar och Ekerös kulturmiljö och vävas samman med befintliga centrums struktur. Arkitekturen ska utföras med omsorg som framhäver Ekerös identitet och småstadsupplevelse, se mer under avsnitt *Gestaltad livsmiljö* och *Strukturplan och Gestaltningsvision – Ekerö Mälarstad*, Bilaga 1. Benämningar på stråk och kvarter från Bilaga 1 är skapade för att beskriva platsernas konceptuella kvalitéer i utformning. Den slutgiltiga processen för namngivning av gator och torg sker i detaljplaneskedet.

- Förslagen struktur och gestaltning ska grunda sig på *Strukturplan och Gestaltningsvision – Ekerö Mälarstad*, Bilaga 1.
- Erskines Mälarstad bör bevaras i sin helhet. Vid utbyggnader av befintliga byggnader ska dessa utvecklas med omsorg och hänsyn till antikvariska och kulturhistoriska värden. Detta ska säkerställas i planen.
- Det ska studeras hur kulturhistoriskt värdefulla delar från bussdepån med verkstaden, vid hörnet Bryggavägen/Ekerövägen, kan återanvändas vid ny bebyggelse inom området. Utredningen av gamla bussgaraget ska studera om det kan användas som portik/entré till centrum. Med fördel kan delarna användas vid centrala torg och stråk. MOAB skylten på bussgaragets gavel bör bevaras och återanvändas i centrum.
- Bebyggelsen ska i huvudsak utföras med sadeltak. Platta tak är möjligt vid ett fåtal platser och bör förses med grönska för att främja pollinatörer eller altaner med möjlighet till odling.
- Byggnader ska i huvudsak vara 3 – 4 våningar. Vid Ekeröpassagen och Ekerö Torg bör bebyggelsen vara lägre. På få väl valda platser där markskillnader och möten med befintlig bebyggelse sänker upplevelsen av högre hus kan hushöjder på 5 – 6 våningar finnas.

Byggnader förses med inredd vind. Tillkommande bebyggelse ska komplettera befintlig bebyggelse.

- Byggnaderna placeras för att maximera sol, minimera vindpåverkan och minimera buller. Placering ska framhäva viktiga siktlinjer och småstadsupplevelsen. Byggnader ska placeras på ett tillräckligt skyddsavstånd från väg.
- Projektets struktur och arkitektur ska framhäva ett miljötänk. Exempel på hur det kan göras framgår av *Strukturplan och Gestaltningvision – Ekerö Mälarstad*, Bilaga 1. Fokus på hållbarhet ska följa med under hela processen.
- Balkonger får endast skapas vid innergård. Franska balkonger och indragna balkonger är möjliga vid stråk.
- Landskapsarkitekturen ska utvecklas med gemensamma gestaltungsriktlinjer inom Ekerö Mälarstad och redovisa att samtliga funktioner som bland annat angöring, tillgänglighet, planteringar, dagvatten och utrymme för utryckningsfordon klaras.
- Användning och utformning av bebyggelse inom Tappsund 1:61 tas fram av stadsbyggnadsförvaltningen och arbetas in av exploatörerna i planförslaget.

4.3 Behov av kommunala verksamheter

I Ekerö kommun finns det behov av LSS-boenden i centrala lägen. Inom planområdet ska det därför möjliggöras för cirka 5 - 6 lägenheter. LSS boende förläggs med fördel i bottenplan.

4.4 Rekreation och friytor

Tappström med strandpromenaden tillskapar ett högt rekreativvärde då det bland annat används för joggingsträcka, lek, kajakpaddling och används som transportled. Möjligheten till rekreation ska stärkas genom att tydliggöra stråk och entréer till strandpromenaden.

Planområdet ska tillgodose de boendes behov av rekreativsytor för återhämtning, lek och möten. Detta innefattar både allmänna rekreativsytor och bostäders utemiljö.

Alla platser där barn ska vistas ska utformas så att de är trygga och tillgängliga för alla barn. Möjlighet till varierande lek och utevistelse ska finnas oavsett ålder, könstillhörighet, intressen och behov. Ytor för lek bör finnas vid varje flerbostadshusgård. En gemensam plats med möjligheter till lek för barn från ett större område ska anordnas. Även torg ska vara tillgängliga för och stimulera till lek.

- 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.
- Vid utformning av lekplatser ska teckningar från medborgardialogen användas som underlag.
- Gårdarna 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.

- Dagvattenhantering ska så långt det är möjligt integreras i gestaltningen av gårdsmiljöerna.
- Förslag på användning och utformning av Tappsund 1:61 tas fram av stadsbyggnadsförvaltningen och arbetas in av exploatörerna i planförslaget.

4.5 Natur- och kulturmiljö

Planområdet består idag till stor del av hårdgjord yta. Planens genomförande innebär att fler gröna ytor kan anläggas, hur dessa ytor kan förstärka viktiga spridningssamband ska undersökas under planprocessen. Den natur som finns inom området är kullen söder om Bryggavägen och strandpromenaden i norr. Kullen i söder lämnas utanför planområdet bortsett från yta för transformatorstation (E-område). Transformatorstationen (E-område) ska placeras med hänsyn till de träd som finns i området.

Strandskyddet är idag delvis upphävt men återinförs i och med ny detaljplan och måste prövas på nytt.

Ekerö kommun är en övärld med stark kulturmiljö som innehar två världsarv, vackra naturområden, starkt sport- och friluftsliv samt jordbruk. Strukturen och arkitekturen ska vara väl förankrad och bidra till kulturmiljön långsiktigt. Enligt den antikvariska förundersökningen som utfördes av Sweco, se bilaga 2, innehåller detaljplanen kulturhistoriskt värdefulla byggnader såsom Erskines Mälarstad samt delar av Bussdepån. Den befintliga bebyggelsen i Erskines Mälarstad ska utvecklas med omsorg med hänsyn till dess antikvariska och kulturhistoriska värde. I den befintliga bussdepån anses särskilt verkstaden vid hörnet Bryggavägen/Ekerövägen av kommunen inneha kulturhistoriskt värdefulla delar. Se mer under avsnitt 4.2 *Bebyggelsestrukturen i huvuddrag*.

4.6 Kommersiell service

Den handelutredning som tagits fram på uppdrag av Ekerö Kommun har legat till grund för strukturplanen och ska ligga till grund för planförslaget. Handelutredningen nämner vikten av att utveckla den bärande idén för Ekerö Mälarstad - en upplevelsebaserad småstadskärna som attraktionskraft. Utredningen nämner även vikten av att utveckla Ekerö Kommun som destination och Ekerö Mälarstad som helhetskoncept ska bidra starkt med detta. Se handelutredningen *Kommersiell Rådgivning för Ekerö Kommun*, bilaga 3, för mer information.

4.7 Trafik och parkering

Det är viktigt att nya Ekerö centrum tillgängliggörs för alla typer av transportmedel. Alla kommunens invånare oavsett var man bor ska lätt och smidigt kunna ta sig till och från centrum för att utnyttja den kommande utvecklingen. Denna 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 Ekerö centrum. Även cykeltrafiken ska prioriteras högt i centrumområdet. Det ska vara enkelt, självklart, säkert och tryggt att cykla till och genom centrum.

Pendelbåtsbryggan, hållplatsen Tappström och hållplatsen Ekerö centrum anses som kompletterande anläggningar som tillsammans utgör kollektivtrafiknoden för Ekerö centrum. Kollektivtrafiknoden i

Tapoström är porten till Ekerö där resenärer står i fokus. Noden är en viktig förutsättning för ett välfungerande centrum och därmed en förutsättning för kommunens vidareutveckling. Kollektivtrafiknoden ska bli bekväm, trivsam, säker och trygg, med infartsparkering för cyklar.

För att klara framtida trafik behöver korsningen Ekerövägen/Bryggavägen/Tapoströmsvägen få en ny utformning med cirkulationsplats. Ekerövägens och Bryggavägens roll som primär led för biltrafiken ska balanseras med andra färdvägar, där cykeltrafik och kollektivtrafik kommer att prioriteras mer. Arbetet vad gäller gestaltning, funktion, utförande och drift av allmänna anläggningar inom allmän platsmark ska ske i nära samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen.

- Gångtrafiken ska i första hand ske på samma marknivå som andra trafikslag. Gång- och cykeltunneln under Ekerövägen är ett undantag där biltrafiken skapar en alltför stor barriär.
- På bostadsgator som har motordriven fordonstrafik ska tillräckligt breda gångbanor finnas på båda sidor. Shared space kan tillämpas men då ska gaturummets utformning ske på de oskyddade trafikanternas villkor.
- Från bussbytespunkten och handelsstråk ska det finnas ett tydligt och gent gångstråk till pendelbåten.
- Ett genomgående, dubbelriktat cykelstråk norr om Bryggavägen och väster om Ekerövägen ingår i det regionala nätverket och ska säkerställas i detaljplanen.
- Cykelbanorna ska vara separerade från gångtrafiken mellan Tapoströmsbron och Tegelbruksvägen. Utformningsriktlinjer från den regionala cykelplanen ska följas. Gång- och cykeltunneln ska tillgänglighetsanpassas och breddas.
- Utanför cykeltrafikens huvudstruktur på Ekerövägen och 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.
- På Ekerövägen, hållplats Tapoström, prioriteras genomgående busslinjer och resenärsmiljön. Det bör finnas tre hållplatslägen öster om Ekerövägen, så att varje huvudriktning för trafikering kommer ha en egen plattform. Väster om Ekerövägen bör det möjliggöras för ett dubbelläge för bussarna.
- På Bryggavägen (hållplats Ekerö centrum) ska det fortsatt finnas plats för kompletterande lokala busslinjer, som kan ha start- och slutpunkt här. På Bryggavägen ska det skapas förutsättningar för byte av färdriktning av bussar, två uppställningsplatser för bussar och chaufförsbyten.
- Placering och utformning av cykelparkeringar ska grundas på Ekerö kommuns uppdaterade gång- och cykelvägsplan, se bilaga 4. Antal cykelparkeringar ska uppfylla kraven i gång- och cykelvägsplanen. Bostädernas och arbetsplatsernas behov av cykelparkering ska lösas inom kvartersmark.

- Ekerö kommun använder begreppet parkeringsefterfrågan som i sin tur leder till parkeringstal. Parkeringsefterfrågan kan styras genom markanvändning, utformning, mobilitetsåtgärder och samnyttjande, i exakt denna ordningsföljd. Under avsnitt 9.1.4 framgår vilka grundvärden som ska användas vid utredning av parkeringsbehov.
- Parkering för bostäder och centrum ska lösas inom kvartersmark. Angöringsplatser för centrumbesökare ska anordnas längs båda sidor av lokalgatorna i så stor utsträckning som möjligt, detta kan planläggas på allmän plats.
- Utrymmen ska möjliggöras för taxibilar och färdtjänst.
- Garage bör undvikas under allmän plats. Garage ska utformas inbjudande, ljusa och trygga.
- Ned- och uppfart från centumparkering placeras i förhållande till övergångsställen och gångfartsområde så att ett så bra trafikflöde som möjligt skapas.
- Dimensioneringen och utformningen av bilinfrastrukturen ska stämma överens med kapacitetskrav som framgår av Översiktsplanen och vara ändamålsenlig för föreslagen bebyggelse enligt detaljplanen. Korsningen Bryggavägen/Ångbåtsvägen ska ha tillräckligt med kapacitet även vid fortsatt exploatering längre österut och ändrade trafikmönster när Förbifart E4 öppnas.
- Pråmvägen bör kopplas ihop med Ångbåtsvägen för att möjliggöra genomgående biltrafik.
- Ekerövägen ska utformas till en inbjudande och trevlig gatumiljö. Träd och förgårdsmark bör linjera längst med fastighetsgräns.
- Bryggavägen ska utformas till en inbjudande och trevlig gatumiljö. Träd och grönska och eventuell plats för entréer till butiker bör linjera längst med fastighetsgräns.
- För leveranser till dagligvaruhandel ska dimensioneringen ske för fordonstypen Lps (Lastbil med påhängsvagn eller släpvagn, vanlig längd 16,0 m). För andra godstransporter kan fordonstypen LBn (2- till 4-axliga stora lastbilar, vanlig längd 12,0 m) bli dimensionerande på lokalgatorna.

4.8 Teknisk infrastruktur

I detaljplanen ska mark reserveras för teknisk infrastruktur som behövs för allmänna ändamål som exempelvis VA-, el-, tele, fiber- och närvärmeledningar, pumpstation och transformatorstation. Vissa omflyttningar av ledningar kan bli nödvändiga till följd av exploatering enligt detaljplanen. Placering ska diskuteras och samordnas med kommunen och ledningsägare och säkerställas i detaljplanen. Ledningsamordning ska pågå parallellt med planarbetet. Detta arbete drivs av exploitörerna. Förprojektering inklusive samordningsplan, ritningar och kostnadskalkyl ska tas fram och bekostas av exploitörerna.

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunalt VA-ledningsnät och ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Tillkommande bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet.

Planförslaget ska visa en fungerande dagvattenhantering inom området och hur det ska genomföras. Kommunen strävar efter robusta och prisvärda lösningar som kan ge mervärde i andra former än bara dagvattenhantering. Dagvattnet bör bidra till attraktiva och funktionella inslag i centrum.

- Planförslaget ska förhålla sig till kommunens VA-plan och följa de grundprinciper som framgår av *Checklistan för dagvattenutredningar i Ekerö kommun*, bilaga 5. 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 fördröjas i gröna tak.
- För att möjliggöra anslutning av exploateringarna i och omkring Ekerö centrum krävs uppdimensionering av befintlig spillvattenpumpstation P01 Stranden med tillhörande ledningar. Det ska i ett tidigt skede utredas vilka åtgärder som behövs säkerställa genomförandet. Det bör till exempel utredas om ett större markområde krävs för pumpstationen och hur det säkerställs.
- De erforderliga E-områden som behövs för tekniska anläggningar ska inrymmas i detaljplanen.
- Behov av brandposter ska redovisas och säkerställas i plan.

Uppvärmning

Ekerö kommun eftersträvar effektiva lösningar och gemensamma uppvärmningssystem. Ekerö kommuns ambition är att ansluta tillkommande bebyggelse till närvärme via kommunens värmeverk.

Energiförsörjning och produktion

Ekerö kommun har en ambition att stärka lokalt baserad hållbar energiproduktion och robust energiförsörjning samt minska energianvändning inom kommunen. Planhandlingarna bör redovisa hur förnyelsebar energi kan omhändertas och integreras i gestaltningen, till exempel med solcellspaneler. Exploatörerna uppmanas att gå längre än vad byggregler säger för specifik energianvändning per kvadratmeter samt miljöcertifiera byggnader och område.

Behov av utökning och omlokalisering av nätstationer ska samrådats med Ellevio.

Laddinfrastruktur

Exploatören uppmanas att gå längre än kraven i plan- och byggförordningen 3 kap. 20b § gällande laddningsinfrastruktur. Kommunen ser positivt på att exploatören skapar fler laddningspunkter än kraven gällande parkeringsplatser. Ekerö centrum bör vara förberett för en ökad efterfrågan på laddning av bilar och cyklar.

Avfall

Planförslaget ska följa kommunens *Avfallsföreskrifter Ekerö kommun*, bilaga 6, och *Avfallshantering – Råd och anvisningar för utrymmen och transportvägar*, bilaga 7. Sortering av avfall uppmuntras så långt det är möjligt. Mark ska avsättas för återvinningsstation. Förslag ska samrådats med stadsbyggnadsförvaltningen i god tid för eventuella revideringar.

4.9 Hälsa och säkerhet

Frågor om säkerhet och hälsa måste vara tillräckligt utredda i samband med planläggningen. Detta för att människor inte ska utsättas för skadliga luftföroreningar, kemiska ämnen, ljudnivåer och radonhalter eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker.

Buller och vibrationer

- Riktvärden enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader och Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller ska tillämpas.
- Lokala tekniska åtgärder ska endast användas efter att bebyggelse placerats och utformats utifrån bullerhänseende och det inte räcker för att uppnå riktvärdena. I de fall tekniska lösningar är nödvändiga ska detta redovisas särskilt.

Farligt gods

- Tillräckligt avstånd mellan väg/körbana för farligt gods till närmsta planerad byggnad och andra nödvändiga skyddsåtgärder ska säkerställas i plan. Detta ska göras i samverkan mellan stadsbyggnadsförvaltningen, Trafikverket och eventuellt trafikförvaltningen. Avståndet kan påverkas av bebyggelsens fasad och fönster.
- Om omklassning av Ekerövägen inte sker från primär till sekundär ska en ny riskutredning tas fram.

Markföroreningar

- Inför att detaljplanen går ut på granskning ska det finnas en tydlig bild över föroreningssituationen, kostnader för att åtgärda marken samt hur och i vilket skede som arbetet ska utföras.
- Sanering av marken ska ske innan bygglov och startbesked kan ges. Detta ska villkoras i detaljplanen.

Översvämning

Hänsyn ska tas till vattennivåhöjningen av Mälaren för ny bebyggelse närmast Tappströmskanalen. Åtgärder behöver göras i samband med genomförandet av kvarteret närmst Tappsundsbron samt vid ombyggnation av Ångbåtsvägen. För detta krävs detaljerade utredningar inför granskning. Det är även viktigt att i arbetet med höjdsättning av marken och utformning av kvarter samt garage ta hänsyn till översvämningsrisk.

5. Gestaltad livsmiljö

5.1 Bebyggelsens gestaltning

Den nya bebyggelsen närmast befintliga centrum ska ansluta med omsorg till den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Ny bebyggelse ska förhålla sig till och hämta inspiration från Ekerös särskilda kulturmiljö och identitet. Detta innebär en arkitektur och detaljeringsnivå med hög kvalitet.

Byggnadshöjdernas placeringar ska göras utifrån väl studerade sammanhang. Längst med Mälarporten, Ekeröpassagen, Ekerö Torg och Arkaden bör bebyggelsen i huvudsak vara lägre. Butiksfronter längst med nya kvarter ska ha möjlighet till att få egen prägel och uttryck. Dessa ska också skala ned husens volymer. Bebyggelsen ska även tillskapa höga sociala värden. Den ska tillskapa en vacker komposition och silhuett från flera viktiga vinklar för att tillskapa en dynamisk småstadskärna som också blir upplevelserik i sin arkitektoniska utformning. Siluetten från andra sidan Tappströmskanalen och hur den upplevs i sitt sammanhang är enormt viktig. Ekerö Mälarstad ska förhålla sig till platsen och kopplingen till övrig bebyggelse i sin helhet, proportioner med tankar om sekvenser, variation, kulör och materialitet. Tillkommande bebyggelse ska komplettera befintlig bebyggelse, både i skala och gestaltning. Utvalda byggnader vid särskilda platser ska gestaltas med starkare uttryck. Se bilaga 1.



Bild 9 Inzoomning av gestaltningsvisionen med kvarters- och småstadsrum inom DP del av Ekerö Centrum. Se bilaga 1.

5.2 Gestaltningspolicy

Ekerö Kommuns gestaltningspolicy är under uppdatering men för detta projekt ersätter bilaga 1 *Strukturplan och gestaltningsvision* den gällande gestaltningspolicyen.

5.1 Gestaltningsprogram

Ett nytt gestaltningsprogram och kvalitetsprogram ska tas fram för kvartersmark. Vid utformning av parallella uppdrag ska kommunens stadsarkitekt medverka i framtagandet av uppdrag och programbeskrivning samt sitta i jury för val av gestaltningskoncept. Stadsarkitekten ska sitta med i projektgruppen för gestaltningsprogrammet. Den övergripande gestaltningssidén ska utgå från kravspecifikationen och Strukturplanen. Gestaltningsförutsättningar ska utgå från skalupplevelser inom planområdet, där små- och stora miljöer hanteras på olika sätt men med enhetliga principer. I gestaltningsprogrammet ska de olika stadsrummen redovisas var för sig med sina olika förutsättningar och hur de bidrar till småstadsupplevelsen.

Flera arkitekter bör ha möjlighet att rita enheter inom området, men utifrån gestaltningsprogrammet för att skapa ett enhetligt småstadsområde. Arkitekterna bör även vara med vid framtagande av detaljplan och bygglovhandlingar.

5.2 Kvalitetsprogram

Det offentliga rummet, det vill säga alla ytor mellan kvarteren, ska vara föremål för samma omsorg, oavsett om det gäller trafikytor eller andra småstadsrum. Kvalitetsprogrammet ska ge anvisningar för utformningen av alla stadsrum på allmän plats. Gatusektioner med mått och materialangivelser, växtlighet, anläggningar på allmän plats med mera beskrivs i programmet. Mobiliteitsfunktioner ska redovisas i illustrationsplan.

Kvalitetsprogrammet ska arbetas fram i nära samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen.

6. Beroenden och synergieffekter

Uppdimensionering av pumpstationen P01 Stranden med tillhörande tryckledning ska utredas och förprojekteras i ett tidigt skede för att reda ut vilka åtgärder som kommer krävas för att säkerställa fungerande VA-anläggningar.

Trafikverket har en antagen vägplan 261 som ska genomföras på del av Ekerövägen. Vägplanen och detaljplanen överlappar varandra och måste överensstämja i dessa delar. Detta är ett arbete som kommer drivas av kommunen. Exploatörerna ska förhålla sig till detta under planprocessen och anpassa planförslaget utifrån kommunens direktiv.

Bussdepån på Tappström 1:40 ska flyttas till södra Färingsö och genomförande av detaljplanen kan inte ske innan denna verksamhet flyttats.

Detaljplanen för del av Ekerö centrum med trebent cirkulationsplats innebär att anslutningen till Tappströmsvägen försvinner. För att lösa en rimlig anslutning till Tappströmsvägen behöver en ny detaljplan tas fram som möjliggör detta.

För att pendelbåten och bussbytespunkten i Ekerö centrum ska bli ett attraktivt alternativ behöver infartsparkering säkerställas. Den infartsparkering som används idag är inte säkerställd i detaljplan, marken ägs däremot av kommunen.

7. Betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning daterad 21 april 2015 har upprättats och sänts till Länsstyrelsen för samråd i samband med programsamrådet. Bedömningen har gjorts att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas. Länsstyrelsen meddelade den 8 juni 2015 att de delar kommunens bedömning.

En miljökonsekvensbeskrivning upprättades 30 april 2017. Då planförslaget arbetas om inför granskning ska en ny miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

8. Genomförande

Det ska vara kommunalt huvudmannaskap för allmän plats inom planområdet. Exploatörerna ansvarar för att ta fram och bekosta de utredningar som behövs för genomförandet av allmän plats och kvartermark. Exploatörerna ansvarar för att komma överens med samtliga intressenter gällande hur planen ska genomföras.

Ekerö vatten, genom Roslagsvatten, ansvarar för utbyggnad av VA-ledningar. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt vid fastighetsgräns. Respektive fastighetsägare ansvarar för byggnation och förvaltning av ledning inom fastighet fram till anslutningspunkt.

Genomförandebeskrivning tas fram av exploatörerna. I genomförandebeskrivningen redovisas exempelvis;

- Huvudmannaskap
- Fastighetsbildningsfrågor och andra fastighetsrättsliga frågor, såsom fastighetsregleringar, servitut och ledningsrätter.
- Utbyggnad av vägar och andra allmänna anläggningar
- Ledningar (VA, el och tele m.m.) med tillhörande E-områden
- Hantering av dagvatten
- Avfallshantering
- Gemensamhetsanläggningar
- Avtal
- Ekonomiska konsekvenser av plangenomförandet

Exploatörerna ska enligt avtal betala framtagandet av detaljplanen. Planavgift ska därmed inte tas ut vid bygglovsprövning. Den ersättning som ska erläggas till kommunen för utbyggnad av allmän plats regleras först i föravtal och sedan i exploateringsavtal med exploatörerna.

8.1 Föravtal och exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer tecknas mellan Ekerö kommun och exploatörerna avseende utbyggnad av allmän plats och andra genomförandefrågor. Detta sker i samband med att detaljplanen antas. Ett föravtal kommer tecknas innan granskning av detaljplanen. Föravtalet tar upp

principer gällande utbyggnad allmän plats och andra genomförandefrågor. Föravtalet ger en preliminär bedömning om vad som kommer avtalas i exploateringsavtalet.

9. Behov av utredningar

Utifrån kända förutsättningar ska följande utredningar tas fram. Fler kan tillkomma under planprocessen. Utredningarna är en förutsättning för och konsekvens av planläggningen. Utredningar bekostas av exploatörerna.

- Integrerad barnkonsekvensutredning
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning med skyfallskartering
- Trafik/parkering/mobilitetsutredning/angöring
- Geoteknisk undersökning
- Miljöteknisk markundersökning
- Sol- och vindstudier
- Dagsljusstudier
- Stadsrums- och stadsbildsanalys
- Kulturmiljökonsekvensutredning
- Förprojektering ledningar, bussbytespunkt m.m.
- VA-utredning
- Systemanalys avfallshantering
- PM Utbyggnadsordning/genomförandeutredning
- PM Grönstrategi
- Gränsutredning

9.1 Krav på utredningarna

Samtliga utredningar ska innehålla sammanfattning, slutsats och råd inför fortsatt arbete för hela planområdet.

Gjorda utredningar kan behöva aktualiseras och uppdateras inför varje nytt planskede. Nedan beskrivs kortfattat syftet med respektive utredning och frågeställningar att besvara.

9.1.1 Integrerad barnkonsekvensutredning

Barnkonsekvensutredningen ska vara en integrerad del i planarbetet och utgör underlag i det fortsatta arbetet med planförslaget. Utgångspunkten är barnperspektivet som formuleras av vuxna för barn och unga samt barnens perspektiv som skapas av barnen själva. Utredningen ska göras för att utveckla barnperspektivet i processen och därmed förbättra beslutsunderlaget. Bedömningen av konsekvenser för barn ska vara vägledande för planens utformning, exempelvis bebyggelses struktur och utformning. De aspekter som bör studeras är miljö och hälsa, trygghet, tillgänglighet och trafiksäkerhet, samspel, lek och lärande.

Det är exploatörernas ansvar att barnets perspektiv arbetas in i förslaget. Planeringsenheten gör en barnkonsekvensanalys av planförslaget och dess påverkan på barn.

9.1.2 Bullerutredning

En ny detaljerad bullerutredning, med granskningsförslaget som underlag, ska tas fram. Utredningen syftar till att beskriva dagens och framtida trafiks buller- och vibrationsalstring från vägtrafik och sjöfart. Utredningen ska även hantera lågfrekvent buller. Trafikbuller ska prognosticeras till år 2040. Utredningen ska ge en samlad bedömning om riktvärden klaras med föreslagen placering och utformning av byggnaderna. Bostäder bör inom rimligt avstånd ha tillgång till offentlig utemiljö/friyta med god ljudkvalitet. För att skapa en överblick bör en beskrivning av ljudmiljön i anslutning till planområdet tas med i bullerutredningen. Det ska även utredas hur tillkommande bebyggelse påverkar befintliga bostäder (reflekterande buller) och hur det i så fall ska hanteras.

Se avsnitt Säkerhet och hälsa samt kommunens översiktsplan för hur buller ska klaras i detaljplan.

De enskilda akustiska utlåtandena sammanfogas som en bilaga till bullerutredningen samt att bullerutredningen kompletteras med en sammanfattning. De åtgärder som bedöms nödvändiga för projektets genomförande ska beskrivas i bild och text. Effekten av åtgärderna ska redovisas. Planritning ska redovisas som visar att det är möjligt att orientera hälften av bostadsrummen mot tyst sida.

9.1.3 Hydrologi/dagvattenutredning

En ny dagvattenutredning med granskningsförslaget som underlag ska tas fram. Principen ska vara att dagvatten hanteras inom kvartersmarken. Dagvattenutredningen ska redovisa hur dagvatten ska hanteras samt vilken påverkan dagvattnet har på omgivningen. Underlag som krävs är planerad höjdsättning och markanvändning. Dagvattenutredningen ska redovisa hur kommunens riktlinjer och dagens reningskrav med hänvisning till miljö kvalitetsnormer för vatten kan uppnås. Utredningen ska omfatta allt dagvatten som berör planområdet, även dagvatten från Ekerövägen. I samband med att dagvattenhanteringen från Ekerövägen utreds ska även Bryggavägens dagvatten beaktas för möjlig gemensam lösning. Aktuell version av *Checklistan för dagvattenutredningar i Ekerö kommun* ska användas vid beställning och utförande av dagvattenutredning. Utredningen ska visa en avvattningsplan med förslag på var och vilka ytor som behövs för till exempel fördröjning och rening samt principlösningar. Utredningen ska också innehålla en skyfallskartering före och efter exploatering med åtgärder.

9.1.4 Trafik- och parkeringsutredning/mobilitet/angöring

Trafikutredning

En nulägesbeskrivning med aktuella trafikmätningar för bil, cykel och gående behövs som underlag till trafikutredningen och detaljplanen. Mätning av biltrafiken bör ske på minst samma punkter som i den kommunala mätningen utförd av Trafikia 2016. Utredningen ska redovisa dagens trafikvolymers tillsammans med den prognostiserade utvecklingen av trafikflöden till 2040, med och utan ny detaljplan.

Prioriterade och gena gångstråk redovisas – även för barn och unga – på de viktigaste förbindelser mellan olika besöksmål inom 400 – 1000 m inom- och utanför planområdena (t.ex. Tappströmsbryggan, handelsstråken, vårdcentralen, Tappströmskolan, kommunhuset, kollektivtrafiknoden).

Utredningen ska redovisa cykelinfrastruktur som möjliggör de viktigaste förbindelserna mellan olika besöksmål och huvudnätet upp till 4 km utanför planområdet, till exempel vårdcentralen,

Tapströmskolan, kommunhuset, Närlunda bostadsområde och Ekerövägen i sydvästlig riktning som huvudstråk för cykeltrafiken.

Trafikalstring i centrum, Ångbåtsvägen, ska redovisas. Trafiklösningen på de viktigaste korsningarna, Ekerövägen – Bryggavägen och Ångbåtsvägen, ska visas upp i en visuell trafiksimulering under den dimensionerande toptimmen.

Parkeringsutredning inklusive mobilitet

Utredningen görs med fördel samordnat med trafikutredningen. Utredningen ska visa hur ambitionen om ett hållbart resande tar sig uttryck i detta projekt. Vilka mobilitetsåtgärder som kan och bör appliceras samt vilket parkeringstal för bil och cykel det leder till ska besvaras.

Bilparkering

Boendeparkering ska kalkyleras som ett grundvärde i antal per 1000 kvm BTA som redovisar efterfrågan innan några mobilitetsåtgärder tillämpas. I dagsläget ligger grundvärdet på Ekerö mellan 10 och 14 bilar per 1000 kvm BTA.

Ett grundvärde på 0,7 parkeringsplats per anställd ska tillämpas. Antalet arbetsplatser ska redovisas.

Grundvärdet för besöksparkering till handel och service redovisas separat för olika funktioner som till exempel dagligvaruhandel, sällanvaror, restaurang, kultur, kommersiell service och kontor utan service. När det gäller centrumhandel och -service bör underlaget för hela Ekerö centrum redovisas eftersom nuvarande parkeringsytor för besökare troligtvis kommer tas i anspråk.

Besöksparkering för boende redovisas som 0,1 parkeringsplats per lägenhet.

Parkerings efterfrågan som grundvärde för boende, grundvärde för arbetande och grundvärden för besökare kan påverkas av närheten till service och kollektivtrafiken. Avdrag på efterfrågan bör redovisas separat med argumentering inklusive liknande exempel.

Parkerings efterfrågan för boende kan påverkas av mobilitetsåtgärder. Redovisning av fysiska mobilitetsåtgärder som kan regleras i detaljplan bör ske separat från en uppvisning av icke-fysiska åtgärder som inte kan regleras i detaljplanen och förankringen i genomförandebeskrivningen. Beredskapsplan i fall mobilitetsåtgärder inte ger den tänkta effekten bör redovisas. Redovisning av möjliga effekter på boendeparkering (och i mindre mån för arbetande) bör ske genom uppvisning av verklighetsförankrade exempel från liknande bostadsmiljöer.

Samnyttjande redovisas som separat steg för effektiviseringen av markanvändningen. Fördelningen på veckodagar och tider på dagar mellan olika parkeringsanledningar redovisas som underlag till kalkylen för effekten av samnyttjandet.

Parkering ska lösas på kvartersmark. Angöringsplatser (5 - 20 minuter) för besökare kan anordnas på allmän plats.

Genomförandebeskrivningen bör visa upp vilken reglering som behövs på kvartersmark (LKOP) och allmän plats (LTF). Redovisa hur parkering på allmän plats utanför detaljplanelagt område eventuellt bör regleras för att kunna säkerställa den tänkta markanvändningen inom detaljplanen.

Cykelparkering

Ett grundvärde för boende är tre cykelparkeringsplatser (cpl) per 100 kvm BTA, detta anses som långtidsparkering. Bostädernas behov av cykelparkering ska lösas på den enskilda fastigheten (kvartersmark).

Separat redovisning av antalet cykelparkeringar för arbetsställen (förskola, äldreboende, handel, service, kontor, osv) behövs, inklusive underlag. Även dessa anses som långtidsparkering. Arbetsplatsernas behov av cykelparkering ska lösas på den enskilda fastigheten (kvartersmark).

För kollektivtrafiken är kraven på cykelparkeringar på 30 cpl/100 påstigande för en kollektivtrafikknutpunkt som Tappström. Även pendelparkering för cyklister anses som långtidsparkering.

Cykelparkering för besökare har en parkeringsnorm på 20 cpl/1000 kvm BTA handel och 0,2 cpl/besökare för vårdinstitution och anses som korttidsparkering. Cykelparkering för verksamheter i bottenvåningar bör anläggas så nära entréer som möjligt.

Angöring

Utredningen ska beskriva hur angöring, tillgänglighetskrav, utryckningsfordon och renhållning både vad gäller sophämtning, plogning och snöupplag ska klaras. Detta ska illustreras på karta.

9.1.5 VA-utredning

VA-utredningen ska innefatta förprojektering av VA-anläggningar, där ledningssträckor och övriga VA-anläggningar redovisas i plan, profil och sektion. Systemutformning ska ske utefter planområdets och intilliggande områdens förutsättningar. För att säkerställa utformning och utrymme tillsammans med övriga anläggningar behöver även gata med höjdsättning, landskap, fjärrvärme, el, tele o.s.v. förprojekteras.

VA-anläggningarna ska dimensioneras för att säkerställa kapacitet i planerade och befintliga VA-anläggningar. Dimensioneringen skall beakta intilliggande områden och anläggningar som kan påverka eller påverkas av aktuell detaljplan. Särskilt behöver kapacitet i befintlig pumpstation P01 Stranden studeras, liksom utgående tryckspillvattenledning mot korsningen Bryggvägen / Fredriksstrandsvägen.

9.1.6 Geoteknisk undersökning

Den geotekniska undersökningen ska kompletteras och förtydligas vad gäller de geotekniska säkerhetsaspekterna. En markteknisk undersökningsrapport, MUR, ska redovisas. Stabiliteten ska kontrolleras i tillräckligt många sektioner och en känslighetsanalys med avseende på friktionsjordens utformning bör göras. Utredningen ska även omfatta områden utanför detaljplanen som kan påverkas av exploateringen.

Stabilitetsförhållandena för den nya sträckningen av väg 261 och dess eventuella påverkan på aktuellt planområde ska utredas. Stabilitetssituationen behöver även bedömas utifrån planens utformning med avseende på nivåer i läge för befintlig väg 261. Åtgärder och restriktioner som krävs för att planen ska kunna genomföras ska säkerställas i plan.

Markförutsättningarna i planområdet är sådana att det kan finnas risk för problem med vibrationer. Detta ska utredas vidare.

9.1.7 Miljöteknisk markundersökning

En utredning av historiska markföroreningar ska göras för hela planområdet och utifrån det motivera vidare markundersökningar. Det ska tas fram en riskbedömning, åtgärdsutredning och reviderad kostnadsuppskattning. Om nödvändigt ska utredningen och analysomfånget kompletteras med de föroreningar som det kan medföra.

Fyllnadsmassor med okänt ursprung ska undersökas med bred screeninganalys i flera provgropar. Vid påträffande av förorenade ämnen kan det behövas en uppföljande provtagning av de ämne som stack ut. Förorenade områden där spridningsförutsättningarna kan förändras av extrem nederbörd på grund av klimatförändringar bör också uppmärksammas. Detta på grund av att de kan leda till en ökad grund- och ytvattennivå som kan medföra ökad utlakning av föroreningar.

Sanering kan ske efter antagen detaljplan om uppskattade kostnader bedöms realistiska och kan bäras av exploateringen.

Provtagningsplanen ska samrådas med stadsbyggnadsförvaltningen innan provtagning påbörjas. Även framtagande av eventuella plats specifika riktvärden ska tas fram i samråd med stadsbyggnadsförvaltningen.

Rapport med resultat från den miljötekniska undersökningen inom fastigheterna ska redovisas till stadsbyggnadsförvaltningen. Rapporten ska även innehålla riskbedömning och förslag på eventuella åtgärder.

9.1.8 Sol- och vindstudier

Syftet med studien är att utreda och beskriva att bostäder, bostadsgårdar och allmänna platser får tillräckligt med solljus. Utredningen ska beakta energibehov i byggnader och behov av svala miljöer, både ute och inne i ett allt varmare klimat. Hög sollast och temperaturlast påverkar behov av kylning och därmed energiefterfrågan. Sol- och vindstudien ska redovisa före och efter föreslagen exploatering samt redovisa vid behov antalet timmar de olika ytorna exponeras för solljus. Solstudier bör redovisa vår/höstdagjämning, midsommar och ytterligare datum om så önskas. Minst fyra mättillfällen utspritt under dagen.

9.1.9 Dagsljusutredning

Dagsljusutredning ska tas fram med syfte att utreda förhållandena för dagsljus så att BBR-krav klaras.

9.1.10 Stadsrums- och stadsbildsanalys

Denna analys omfattar ett större område än själva planområdet och inkluderar bland annat analys av orienterbarhet, trygghet, viktiga siktlinjer och vyer, siluett, höjder, vegetation, kopplingar, genhet, närhet, målpunkter, tydlighet i stadsrummen, analys innehåll och funktioner, entréäthet, utåtriktade verksamheter, kulturliv och arbetsplatser. Analysen kan även inkludera analys av tillgången till friytor utifrån kända referensvärden avseende grönyta, offentlig friyta, gårdsyta, lekpark, aktivitetspark och torg och vatten. Analysen ska göras av förslaget inför granskning. Resultatet av analysen ska ligga till grund för bedömning avseende eventuella revideringar av strukturförslaget.

9.1.11 Kulturmiljökonsekvensutredning

Syftet är att beskriva påverkan på identifierade kulturmiljövärden av en exploatering enligt detaljplaneförslaget (samt nollalternativ vid MKB). En konsekvensanalys ska utföras av antikvarisk expertis. Även andra pågående planarbeten i området ska vägas in, påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön bör utgå från samtliga planerade förändringar. De antikvariska underlag som ska tas fram ska omfatta hela centrum och de detaljplaner som ska tas fram.

Utredningen ska inkludera platsens lokala kulturmiljövärden, bebyggelse exteriört, yttre miljö och området som helhet. Utredningen ska beskriva påverkan av rivning, bevarande, nybyggnation, förändringar av den yttre miljön och samband med närområdet.

9.1.12 Förprojektering allmänna anläggningar

Förprojektering inklusive ritningar och kostnads kalkyl för allmänna anläggningar inom allmän platsmark ska tas fram och bekostas av exploatörerna. Detta avser exempelvis bussbytespunkt, cirkulationsplats, vägar/gator, GC-vägar, parker och torg. Detta ska även innefatta en plan för bil-, gång- och cykeltrafik under byggtid. Alla kommunens, Trafikverkets och vägföreningars vägar ska vara farbara under byggtid.

Förprojektering inklusive samordningsplan, ritningar och kostnads kalkyl för ledningar ska tas fram och bekostas av exploatörerna.

Inför förprojektering av cirkulationsplats vid Ekerövägen/Bryggavägen ska Trafikverket samrådas med för avstämning av Trafikverkets/VGU krav.

Förprojekteringen ska granskas och godkännas av stadbyggnadsförvaltningen, Trafikverket, ledningsägare och andra berörda anläggningsägare. Förprojekteringen ska vara klar innan granskning av detaljplanen och inför tecknande av föravtal med kommunen.

9.1.13 PM Systemanalys avfallshantering

En beskrivning av hur kraven i *Avfallshantering Råd och anvisningar för utrymmen och transportvägar Ekerö kommun, bilaga 7, och Avfallsföreskrifter Ekerö kommun, bilaga 6*, uppfylls ska presenteras. Om så behövs ska avfallshanteringens återspeglas i plankartan.

Beskrivningen ska samrådas med stadsbyggnadsförvaltningen i god tid för eventuella revideringar inför granskning och antagande.

9.1.14 PM Utbyggnadsordning/genomförandeutredning

PM för utbyggnadsordning och genomförande ska redovisa beroenden i förhållande till utbyggnad och genomförande. Detta ska omfatta allmän plats och kvartersmark.

9.1.15 PM Grönstrategi

Syftet med detta PM är att inventera, beskriva och värdera platsens eventuella betydelse för spridningssamband och hur grönstrukturen bör hanteras i utvecklingen av Ekerö centrum. Utredningen ska ge förslag på hur ekologiska och sociala värden samt ekosystemtjänster ska kunna utvecklas i samband med bebyggelsen på ett effektivt sätt. Utredningen bör även ta upp hur befintliga värden och spridningssamband kan stärkas.

9.1.16 Gränsutredning

Fastighetsgränser ska utredas för att säkerställa att korrekta uppgifter används inför framtagande av ny grundkarta.

10. Planhandlingar och övrigt underlag

Planbeskrivning

Planbeskrivningen är ett dokument som anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet för att detaljplanen ska kunna förstås och genomföras. Kommunens mall ska användas.

Texten ska vara saklig och objektiv. Texten ska beskriva relevant information. Materialet ska vara lättförståeligt, fullständigt och korrekturgranskat innan det lämnas över till samordnaren. Se även Rutiner för exploatörsdrivna planprocessen.

Plankarta

En plankarta med bestämmelser är det juridiskt bindande dokument som en kommun antar för att reglera användningen av mark- och vattenområden. Plankartan omfattar det område inom vilken detaljplanens bestämmelser gäller och visar vilka byggrätter kommunen medgivit i sitt antagandebeslut. Plankartan ska vara tydlig och bestämmelserna ska vara juridiskt hållbara. Planeringsenheten beslutar om omfattning och behov av reglering. Planbestämmelserna ska överensstämma med planens syfte. Inför antagande får endast mindre ändringar göras. Kommunens mall ska användas. Se även Rutiner för exploatörsdrivna planprocessen.

Illustrationsplan

Illustrationsplanen förtydligar detaljplanens syfte och möjligheter/genomförbarhet. Bebyggelse, infrastruktur, natur, möblering ska visas. Bör visa en maximal utbyggnad samt skilja på befintligt och nytt. Ska ha samma skala som plankartan och innehålla norrpil, skalstock samt legend.

Grundkarta

Exploatörernas projektledare ansvarar för beställning av grundkarta. Denna beställs från kommunens kart- och mätenhet vid planeringsenheten genom avsedd blankett på kommunens hemsida. Beställning görs efter att lantmäteriet slutfört fastighetsbestämning.

Fastighetsförteckning

Fastighetsförteckningen beställs av kommunens projektledare enligt kommunens ordinarie rutiner. Kostnaden debiteras exploatörerna.

Samrådsredogörelse och granskningsutlåtande

Se Rutiner för exploatörsdrivna planprocessen.

Gestaltningprogram

Ett gestaltningprogram ska tas fram för kvartersmark. Se avsnitt 5 *Gestaltad livsmiljö* samt *Bilaga 1*.

Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram ska tas fram för allmän plats. Se avsnitt 5 *Gestaltad livsmiljö* samt *Bilaga 1*.

Illustration

Se Rutiner för exploatörsdrivna planprocessen.

Modell

En fysisk modell och en 3D modell ska tas fram inför granskning. Modellerna ska vara i skala och avgränsas enligt senare besked.

Granskningsaffisch

Kommunens mall ska användas.

11. Medborgarinflytande

Kommunen tar, tillsammans med exploitörerna, fram en kommunikationsplan.

Detaljplanen för Ekerö centrum ska ställas ut för granskning på kommunens bibliotek samt på digital kanal/kommunens hemsida. Återkoppling från samrådet sker genom samrådsredogörelse under granskningen. Återkoppling sker även på kommunens digitala kanaler genom nyhetsartiklar och på planens hemsida.

Samråd ska hållas för del av Pråmvägen och eventuellt andra markområden som tillkommer planområdet.

12. Kommunens projektorganisation

12.1 Kommunens styrgrupp

- Tommie Eriksson, miljö- och stadsbyggnadschef
- Emma Embretsen, planeringschef
- Ann-Sofi Thurne Rundquist, planstrateg
- Sara Gahm, teknik- och exploateringschef
- Erik Edström, stadsarkitekt

12.2 Kommunens projektledare

- Julia Uhrdin, planarkitekt

12.3 Kommunens projektgrupp

- Kristin Twengström, exploateringsstrateg
- Erik Edström, stadsarkitekt
- Joakim Bergsten, miljöstrateg
- Ulf Aronsson, miljöingenjör
- Pepijn Klaassen, trafikplanerare
- Christian Eldheden, VA-ingenjör

12.4 Samordnare för exploatörsdrivna planprocesser

- Lina Malm, Sweco

13. Kommunens delaktighet i planarbetet

I kommunens rutin för exploatörsdrivna detaljplaneprocesser framgår det hur projektorganisationen ska se ut och i vilka skeden kommunen är delaktig. I arbetet med detaljplanen för del av Ekerö centrum kommer kommunen vara delaktig i framtagandet av processupplägget. Kommunen kommer vara med löpande under planprocessen med tätare avstämningar än vad som framgår av rutindokumentet. Kommunen kommer närvara vid samtliga planmöten fram tills annan överenskommelse om hur samarbetet ska gå till. Upplägg tas fram vid startmöte tillsammans med att tidplanen fastställs.

14. Risker

Då projektet är komplext och kräver omfattande samordning med andra projekt finns en risk att tidplanen för planprocessen och genomförandet fördröjs. För att hålla tidplan, uppfylla projektets syfte och hålla budget krävs mycket samordning, god kommunikation och noggrann planering av aktiviteter.

15. Bilagor

Bilaga 1 Strukturplan och gestaltningsvision

Bilaga 2 Antikvarisk förundersökning, SWECO, 2020-06-19

Bilaga 3 Rapport Kommersiell Rådgivning Ekerö, HUI Research, 2021-06-07

Bilaga 4 Ekerö kommuns gång- och cykelvägsplan 2015 – 2030

Bilaga 5 Checklista för dagvattenutredningar i Ekerö kommun

Bilaga 6 Avfallsföreskrifter Ekerö kommun

Bilaga 7 Avfallshantering Råd och anvisningar för utrymmen och transportvägar Ekerö kommun