

An aerial photograph of a town, likely Ekerö, Sweden. In the foreground, a large, modern industrial building with a dark roof and white walls is visible. To its right is a large, leafy green tree. In the background, a dense residential area with red and white houses is visible, followed by a lake and distant hills under a blue sky with scattered clouds. A large red graphic element, resembling a stylized 'E' or a series of parallel lines, is overlaid on the left side of the image.

Utveckling av Parfymfabriken

Program till parallellt uppdrag i Ekerö



Innehåll

Projektorganisation

Projektgrupp

Emelie Greiff,
planarkitekt, Ekerö kommun
Annica Nilsson Sahlén,
exploateringsingenjör, Ekerö kommun
Mounir Tajiou,
styrelseordförande, ExNord Tappsund AB
Peter Lindroos,
projektledare, Lindroos arkitekter
Anna Kika,
handläggande planarkitekt, Urban minds

Styrgrupp

Jonas Orring,
teknik- och exploateringschef, Ekerö kommun
Tommie Eriksson,
miljö- och stadsbyggnadschef, Ekerö kommun
Mounir Tajiou, *beställare, ExNord*
Emelie Greiff och Peter Lindroos som
föredragande

Fotografier

Richard Hammarskiöld,
Edison

Layout, kartor och figurer

Anna Kika,
Urban minds

Ni är utvalda! **3**

På väg mot framtidens småstad på Ekerö **3**

1. Varför? **4**

Bakgrund **4**

Syfte **4**

Mål **4**

2. Platsen idag **6**

Tidigare ställningstaganden **6**

Sammanfattning av nuvarande
förutsättningar **7**

Sammanfattning av pågående
omvandling i närområdet **10**

3. Vår vision **12**

Småstadens kvaliteter **14**

Smart infrastruktur **15**

En stadsdel för alla **16**

Levande kultur- och naturmiljöer **17**

4. Uppdraget och fortsatt arbetet **19**

Omfattning **19**

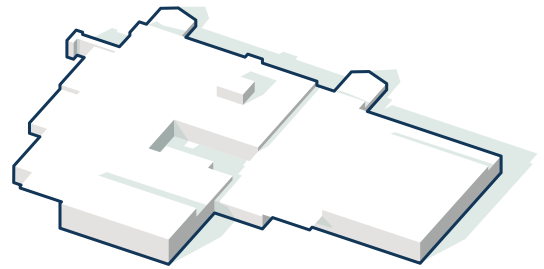
Tidplan **19**

Underlag **20**

Kompletterande utredningar **20**

Samrådshandling **20**

Kontakt och frågor **20**



Ni är utvalda!

På väg mot framtidens småstad på Ekerö

Nu är det dags att ta nästa steg i arbetet med omvandlingen av Parfymfabriken som en del i arbetet med att förverkliga kommunens vision av småstaden Ekerö. I detta program sammanfattar vi de viktigaste förutsättningarna och förtydligar kommunens och ExNords gemensamma vision för Parfymfabriken.

Ni är tre team som har fått förtroendet att medverka i det parallella uppdraget; Team Arkitema, Team Brunnberg&Forshed och Team Okidoki. Ni har valts ut eftersom ni har bedömts ha bäst förutsättningar att omsätta kunskande i hållbarhetsfrågor till funktionella förslag med väl gestaltade miljöer och hög stadsbyggnadsmässig kvalitet samt förmåga att utnyttja platsen enligt fastighetsägarens vision.

Utmaningarna är många. Vi har därför valt att utforma processen för det parallella uppdraget så att det blir en tydlig men ändå integrerad del av förstudien för fastigheten. Ett nära och öppet samarbete mellan alla parter tror vi är en framgångsfaktor. Vi vill därför inte bara att ni levererar förslag av högsta kvalitet utan också ger oss tydlig återkoppling längs vägen om visionen för Parfymfabriken liksom ramarna för uppdraget och hur det drivs framåt.

Välkomna med på resan!

+



EXERTON

+

NØRDIUM
SWEDEN

=



Varför?

Framtida stadsbyggande ska inte bara tillföra Ekerö kommun de bostäder som behövs, men också göra Ekerö mer attraktivt och hållbart att bo och verka i. I detta avsnitt introduceras syfte, mål och bakgrund till det parallella uppdraget.



Bakgrund

Ekerö kommun har för avsikt att genom planläggning pröva bland annat bostäder och andra verksamheter på fastigheten Tappsund 1:71 inom ramen för utvecklingen av Ekerö centrum. Fastigheten, som idag rymmer en parfymfabrik, är cirka 4 hektar stor och ligger i centrala Ekerö. Fastigheten ägs av Exerton och Nordium, som tillsammans bildar ExNord.

Idag bedriver hyresgästen, Nordium Products Sweden AB, en tillverkningsindustri med gällande miljötillstånd på fastigheten. Produktionen består av hygieniska och kosmetiska produkter i förhyrda lokaler, som på grund av luktspridning, restprodukthantering och tunga transporter innebär begränsningar för omgivande markanvändning.

I enlighet med intentionsavtalet (dnr KS16/114, beslut KF 160629) mellan Ekerö kommun, ExNord och Nordium, ska nuvarande verksamhet på platsen upphöra senast 22 april 2025.

Syfte

Syftet med det parallella uppdraget är att som en del av pågående förstudie ta fram och utvärdera stadsbyggnadsidéer för hur Parfymfabriken kan omvandlas från ett storskaligt industriområde till en del av framtidens småstad på Ekerö.

Mål

Planarbetet avser enligt intentionsavtalet "omvandling av fastigheten från industriområde till bostadsområde med flerfamiljshus i stadskvarter och övriga funktioner som kan utgöra ett tillskott för områdets ändamålsenliga användning, t.ex. förskola, äldreboende och inslag av lokaler."

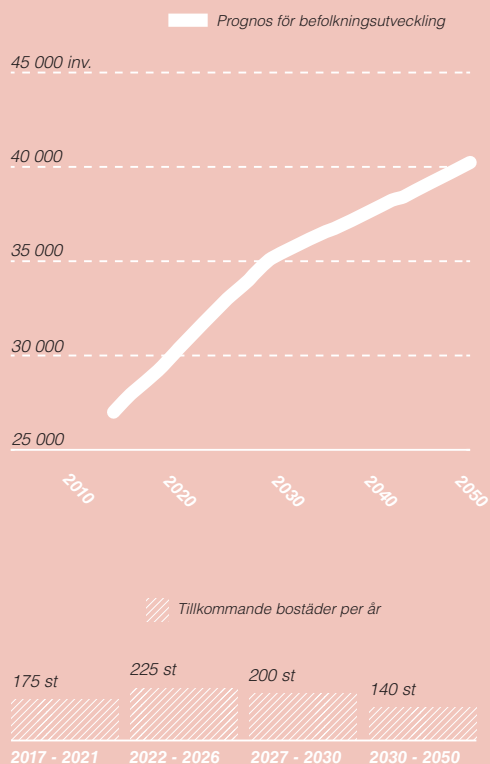
Målsättningen i intentionsavtalet är att gemensamt verka för att ta fram en förstudie inför kommande planarbete, där intentionen är en antagen detaljplan senast 31 december 2019.



Parfymfabriken är idag ett storskaligt industriområde i direkt anslutning till Ekerö centrum.

Platsen idag

Planområdet har en viktig funktion i utvecklingen av en god stadsmiljö och väl sammanhållen helhet, som ett led i att förtäta och koppla samman strukturen i centrala Ekerö.



(Källa: Sid. 53, Utställningsförslag till ny översiktsplan för Ekerö kommun, 170612).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Ekerö kommun

Den nuvarande översiktsplanen för Ekerö kommun, antagen år 2005 (- med sikte på 2030), beskriver en varsam expansion, med natur-, kultur-, och miljövärden eller landskapsbild som inte äventyras. Ekerös unika identitet som "kulturens övärld" ska bibehållas.

Förslaget till utställningshandling för ny översiktsplan (170612) tar sikte på år 2050 och beskriver hur Ekerö ska utvecklas till "vår vision av småstad". Utställningshandlingen som förväntas antas tidigt år 2018, pekar på att det finns "ett behov av att komplettera bostadsutbudet med centralt belägna bostäder av olika storlekar och upplåtelseformer" för att möta medborgarnas behov i livets olika skeden. Den största satsningen föreslås ske från Ekerö centrum via Västeräng och Södra Färingsö till Stenhamra. Området har bra förutsättningar att förtäta och utveckla hela tätorten till en attraktiv och varierad småstad med goda kommunikationer, arbetsplatser och en väl utvecklad service nu och i framtiden.

Vackrare Ekerö - en gestaltningspolicy

Ekerö kommun antog år 2015 "Vackrare Ekerö - en gestaltningspolicy". Gestaltningspolicyn anger mål och strategier för Ekerö kommuns arbete med att gestalta miljön. Det innebär att Ekerö kommun ska utvecklas med försiktighet, det vill säga med omtanke, och bevara den nuvarande karaktären.

I gestaltningspolicyn står det bl.a. att den byggda miljön i Ekerö ska tillföras nya värden genom att den:

- Präglas av en småstadskänsla med småskalighet, variation och omsorg om detaljer.
- Ger utrymme för högre och tätare bebyggelse i centrum-nära lägen.
- Tar hänsyn till och inspireras av geografiska och historiska särdrag men speglar även moderna värden.
- Har ett samspel mellan konst, arkitektur och landskap.
- Den enskilde har frihet att välja utformning inom en genomtänkt helhet.
- Våra allmänna platser ska underlätta för möten mellan människor.
- Kommunen är en förebild i sin gestaltning.



Mälartorg fungerar idag som Ekerös centrum och rymmer bland annat livsmedelsbutik, café, apotek, klädbutik och gym.

Sammanfattning av nuvarande förutsättningar

Befolkning

Ekerö är en växande landsbygdskommun med en viktig roll i Stockholmsregionen och består av 140 öar, kobbar och skär. Ekerö centrum är kommunens centralort tillika tätort. Förslaget till utställningshandling för ny översiktsplan, visar en prognos för en befolkningstillväxt för kommunen till 35 000 invånare till år 2030 och 40 000 invånare år 2050, baserat på en genomsnittlig befolkningstillväxt på 400 personer per år. Utvecklingen pekar på en åldrande befolkning, vilket ställer krav på försörjning av både utbildning och bostäder för att klara av ett mer varierat bostadsutbud.

Utbud av service

Störst utbud av arbetsplatser, handel och service, både kommunal och kommersiell, finns i Ekerö centrum. Idag rymmer centrum kommunens största matbutik, systembolag, apotek, ett par restauranger, två gym, frisör, bank, mäklare och ett tiotal butiker. Väster om Ekerövägen ligger Ekerö kommunhus och Tappströmsskolan. Öster om planområdet och söder om Bryggavägen finns ett radhusområde samt vårdcentral, brandstation och äldreboende. I övrigt råder det brist på kontorslokaler och lediga platser i befintliga skolor och förskolor.

Bebyggelse

Befintliga kvaliteter i intilliggande Ekerö centrum är den sammansatta miljön med dess uppbrutna struktur, variationsrika offentliga rum, omsorg om detaljer och närhet till grönska med en strandpromenad intill Tappström. Den småskaliga bebyggelsen som ritades av Ralph Erskine på 90-talet karaktäriseras av bostadsbebyggelse i kvarter mellan 2-4 våningar

och omslutna bostadsgårdar. Utformningen gör att Ekerö centrum idag upplevs som livligt, intimt, fullt av kontraster och rikt på upplevelser. Samtidigt bidrar slutna fasader och inåtvända torg till att ett svårorienterat centrum och brutna siktlinjer. I direkt anslutning till centrumområdet och kommersiella lokaler finns SL:s bussdepå, pendelparkering, Tappströmsskolan och kommunhuset.

Vattenområdet

Tappströmskanalen, cirka 250 meter norr om planområdet, omfattas av generellt strandskydd om 100 meter från strandlinjen. Mälarens vattenmiljö innefattas av särskilda föreskrifter som tagits fram i samverkan mellan Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholm Vatten, Norrvatten och Ekerö kommun. Inom östra Mälaren finns ett utpekat vattenskyddsområde. Kopplingen mellan strandpromenaderna i centrum, Närlunda i väster och strandzonen direkt väster om Tappströmsbron är svag och svårtillgänglig.

Naturvärden och mark

Kommunen korsas av Ekerökilen, där det finns ett stort antal kulturhistoriska miljöer, landskap, gårdar och kyrkor. Ekebyhovsparken är en del av den gröna kilen som betraktas som grön värdekärna - ett sammanhängande område med flera sammanfallande värden. Planområdet avgränsas i nordöst av ett större kuperat grönområde med högt naturvärde, intill radhusbebyggelse och i sydöst av närliggande Ekebyhovsparken. Strandzonen vid Tappström har vissa naturvärden, men har sitt största värde ur rekreationssynpunkt.



**Befintliga förutsättningar
att ta hänsyn till vid
fortsatt planering av
området.**

-  Strandpromenad
-  Båtplats/ badbrygga
-  Parkering
-  Busshållplats
-  Planområde
-  Trafikstruktur
-  Övergripande G/C stråk
-  Gröna kopplingar
-  Plangräns detaljplan
-  Föreslaget centrumtorg
-  Planerad bebyggelse
-  Kultur- och naturmiljöer
-  Riksintresse
-  Centrumfunktioner
-  Offentlig service
-  Industri/ verksamhet
-  Bebyggelse
- Vattenområde

(Naturvärden och mark, forts.)

Inom planområdet finns inga högriskområden för skred. Jordarten består i huvudsak av lera-silt. Öster om planområdet och söder om Bryggavägen utgörs marken av urberg med tunt lager av morän. Programområdet är enligt Ekerö kommuns radonriskkarta ett normalriskområde. Kommunen planerar en utbyggnad av ett kommunalt närvärmenät i Bryggåområdet i Ekerö tätort.

Lek och rekreation

I centrala Ekerö finns inga större allmänna lekplatser. Strandpromenaden vid Tappströmskanalen utgör ett viktigt rekreationsstråk för promenad- och vistelsemöjligheter. Utöver det nyttjas Ekebyhovsparken söder om planområdet för rekreation med funktioner som motionsspår, vandringsleder och skidåkning.

Närliggande Ekebyhovsskolan kan nås via gång- och cykelvägen längs med Ekebyhovsvägen och därefter genom Ekebyhovsparken.

Teknisk försörjning

I området finns sedan tidigare vatten och avlopp utbyggt. I sydöstra hörnet om planområdet finns en befintlig transformatorstation.

Hälsa och säkerhet

Området är i dagsläget bullerutsatt på grund av dess direkta närhet till Ekerövägen och Bryggavägen.

Ekerövägen (väg 261) är klassad som primär transportled för farligt gods norrifrån och fram till korsningen Ekerövägen/Tappströmsvägen/Bryggavägen. Därefter är den en sekundär transportled.

Trafik och kommunikationer

Biltrafik. Direkt vägförbindelse mellan Ekerö kommun och Stockholms kommun sker genom Ekerövägen (väg 261) samt färjeförbindelse mot Botkyrka kommun. Korsningen Ekerövägen/Bryggavägen/Tappströmsvägen är idag mycket trafikerad med långa köer i rusningstrafik.

Gator. Infarten till området sker idag från Tegelbruksvägen, via Bryggavägen och Ekerövägen. Tegelbruksvägen går längs områdets västra gräns i nord-sydlig riktning. Vaghållare för Tegelbruksvägen är Ekerö kommun och den skyltade hastigheten är idag 30 km/h.

Öster om området går Fredriksstrandsvägen, där den skyltade hastigheten är 30 km/h.

Söder om planområdet går Bryggavägen. Den skyltade hastigheten på Bryggavägen är idag 50 km/h. I december 2015 gjordes en trafikmätning på Bryggavägen. Strax väster om korsningen Bryggavägen/Tegelbruksvägen passerade i genomsnitt 8064 fordon per dygn, varav andelen tung trafik var 10%.

Kollektiv- och färjetrafik. Närmaste busshållplatser är idag belägna i direkt anslutning till planområdet på Bryggavägen, strax väster om korsningen Bryggavägen/Tegelbruksvägen. Från Ekerö centrum går även linje 176 och från Tappström linje 177 via Brommaplan och vidare mot Mörby centrum. Från Tappström går ytterligare bussar till Brommaplan och i rusningstrafik avgår cirka 20 bussar/timme till Brommaplan. Tappströms brygga trafikeras på vardagar med pendelbåtstrafik, med turer till centrala Stockholm på cirka 55 minuter.

Parkering. I Ekerö centrum finns idag 224 allmänna parkeringsplatser inom markparkeringarna och parkeringsplatserna i garage. Markparkeringarna upplevs i dagsläget ofta som röriga, och den generella bilden är att det är svårt att få parkeringsplats i Ekerö centrum. Parkeringsgaragen har dock enligt den parkeringsutredning som tagits fram ofta lediga platser, men används mer sällan då de upplevs vara väldigt trånga. Oviljan till att parkera i parkeringsgaragen leder till mycket söktrafik, vilket leder till att parkeringsutbudet vid vissa tider upplevs som undermåligt. I västra delen av centrum finns kommunens största infartsparkering för bilar med drygt 270 parkeringsplatser. Cykelparkering finns vid entréen till ICA, på Mälare torg och vid busshållplatserna vid Tappström.

Gång- och cykelstråk. Ett gång- och cykelstråk finns idag längs med Bryggavägen från Ekerö centrum och fram till Herredagsvägen, med en planerad fortsättning till Jungfrusund, vid Ekerövägen samt vid Tappströmskanalen. Den befintliga gågatan genom centrumområdet utgör ett viktigt stråk för gående.

Skolvägar. Tappströmskolan ligger cirka 1 kilometer från området och kan nås via gång- och cykelbana på Bryggavägen. Ekebyhovsskolan ligger cirka 1,5 kilometer från området och nås via gång- och cykelvägen längs Ekebyhovsvägen och därefter genom Ekebyhovsparken.

Riksintressen

Fastigheten Tappsund 1:71 berörs inte direkt av några riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken (MB).

Mälaren med öar och strandområde omfattas i sin helhet av riksintresse enligt 4 kap. (MB) med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploatering eller andra ingrepp i miljön.

Lovö är ett område med historisk helhetsmiljö och skyddas sammantaget av beslut om världsarv, statligt byggnadsminne, naturreservat och av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. MB.

Lindö på andra sidan Tappströmskanalen omfattas av riksintresse för kulturmiljö Lovö-Lindö. På Lindö består värdena av Wallenbergfamiljens Malmviks herrgård, familjens begravningsplats samt omgivande landskap.

Sammanfattning av pågående omvandling i närområdet

Byggnad av Förbifart Stockholm, E4

Förbifart Stockholm, E4 utgör ett riksintresse för kommunikation och vägförbindelsen kommer för Ekeröborna att innebära betydligt bättre tillgänglighet med kollektivtrafik till/från kranskommunerna i norr och söder. Ett totalt 21 kilometer långt vägsnitt av förbifarten, varav 18 kilometer i tunnel under Kungshatt, Lovö och Mälaren, planeras sammankopplas med Ekerövägen (väg 261), med nya cirkulationsplatser vid Edeby och vid Tillflykten. Förbifart Stockholm, E4 bedöms trafiksättas år 2026.

Breddning av Ekerövägen (väg 261)

Ekerövägen (väg 261) kommer under 2018 att breddas med ett fjärde körfält mot Brommaplan tillgängligt för kollektivtrafik under högttrafik. Satsningen innebär ökad bullerstörning, men även förbättrad tillgänglighet och mindre köer. Tappströmsbron kommer att breddas och få ett nytt läge som en del av arbetet med Ekerövägen (väg 261). Ombyggnationen beräknas ta tre år och förväntas stå klar år 2021.

Del av Ekerö centrum

Detaljplanen för del av Ekerö centrum, Tappström 1:40 m.fl. är ute på samråd mellan 8 november 2017 och 12 januari 2018. Syftet med planen är att pröva förutsättningarna för att uppföra en blandning av allmänna ytor, bostäder och verksamheter i det centrumnära Tappsundsområdet. Planen innebär att SL:s bussdepå utvecklas till ett bostadsområde med cirka 580 bostäder och en strandpromenad, vilket i sin tur ger en mer attraktiv entré till Ekerö. En ny cirkulationsplats anläggs i anslutning till korsningen Ekerövägen/ Bryggavägen. Den nya delen av centrum ska genom sin arkitektur, gestaltning och rumsliga karaktär i form av stråk ansluta till det befintliga centrum och bevara de kvaliteter som finns i Erskines arkitektur. Detaljplanen syftar även till att komplettera med ett väldefinierat och inbjudande parkrum som öppnar upp mot Tappströmskanalen.

Ekerö strand

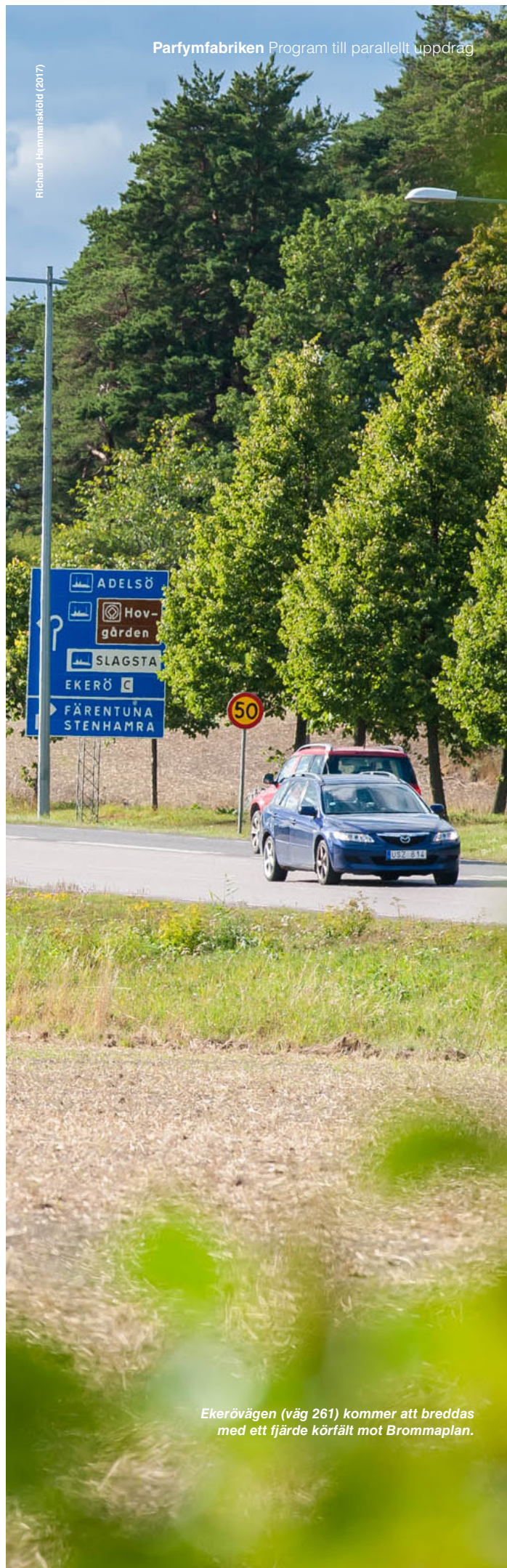
Detaljplanen för Ekerö strand, Tappsund 1:48 m.fl. antogs april 2017. Planen innebär en omvandling av ett tidigare industriområde till ett bostadsområde med cirka 460 bostäder, med strandnära bebyggelse i flerbilshus, förskola och strandpromenad vid Tappström. En ny bussgata kommer som del av utbyggnaden av Ekerö Strand att byggas mellan Tegelbruksvägen och Fredriksstrandsvägen. Tegelbruksvägen kommer som en del av genomförandet av detaljplanen att byggas om och kompletteras med en gång- och cykelbana. Ett vänstersvängfält kommer att byggas på Bryggavägen.

Fredriksstrandsvägen

Öster om Parfymfabriken, har en ny detaljplan, Bryggå 1:3 m.fl., tagits fram. Detaljplanens syftar till att pröva förutsättningarna för ny småhusbebyggelse med cirka 50 bostäder i form av friliggande villor, radhus och kedjehus. Strandzonen frigörs för allmänheten och strandpromenaden kommer att förlängas vidare österut, hela vägen till Jungfrusund. En lekplats kommer att anläggas och en del av Fredriksstrandsvägen kommer att omvandlas till en bussgata som går vidare till Ekerö strand och Tegelbruksvägen.

Wrangels väg

Detaljplanen för Wrangels väg, Tappström 3:1 m. fl. innebar komplettering av befintligt bostadsområde med cirka 185 nya bostäder i flerbostadshus. Planen omfattade även anläggning av en ny cirkulationsplats direkt söder om programområdet, i anslutning till Ekerövägen och Ekkudsvägen som idag är färdigbyggd. Under cirkulationsplatsen har en ny förbättrad planskild gång- och cykelväg byggts.



Ekerövägen (väg 261) kommer att breddas med ett fjärde körfält mot Brommaplan.

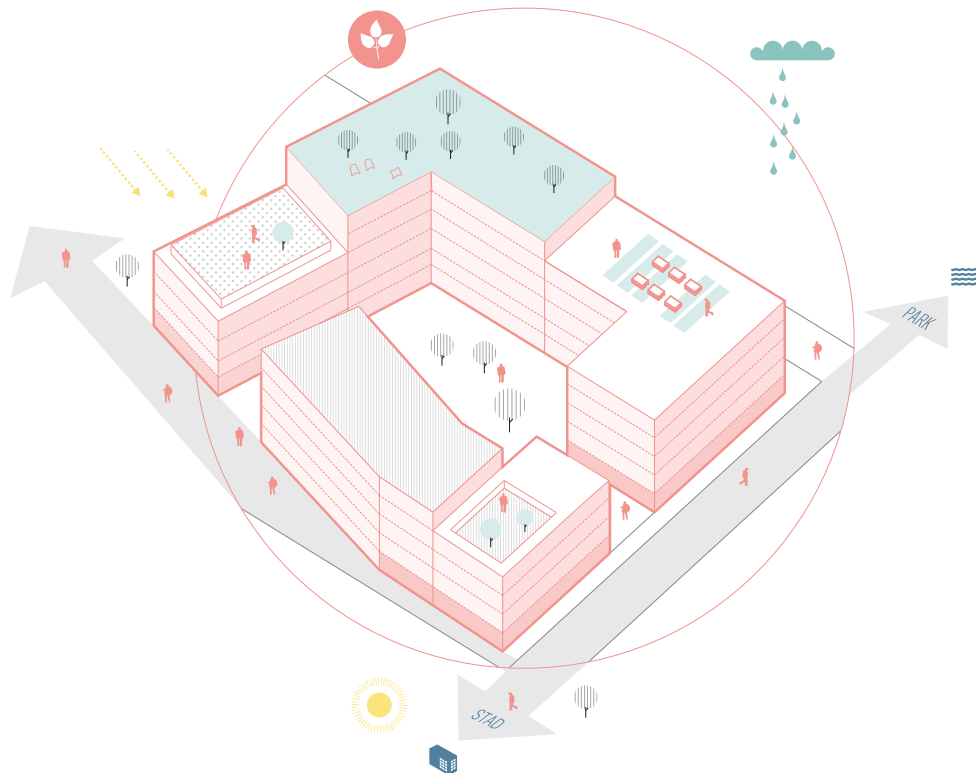


Tappströmskanalen, inklusive pendelbåtsbryggan är en viktig del i utvecklingen av en aktiv strandpromenad.



Vår vision - framtidens småstad på Ekerö

Mälarstaden 3.0 - Vår vision av Parfymfabriken som en del av småstaden Ekerö är att stadsdelen ska tillföra kommunen de bostäder som behövs och göra Ekerö mer attraktivt och hållbart att bo och verka i. Visionen av småstaden innebär småskalighet, variation i arkitektur och funktion samt en tydlig gräns mellan staden och den omgivande landsbygden. Småstaden på Ekerö ska ha sammanhängande och levande stadsrum som förenar centrum med andra stadsdelar, med goda förutsättningar för möten mellan boenden, verksamma och besökande.



Vår vision - framtidens småstad på Ekerö

Den övergripande principen *framtidens småstad* relaterar till visionen om *småstaden Ekerö*.

Följande fyra huvudprinciper beskriver hur visionen kan uppnås inom Parfymfabriken.

Småstadens kvaliteter

Parfymfabriken ska erbjuda en funktionsblandad, upplevelserik och karaktärsfull bebyggd miljö.

1. Tillföra bostäder i stadskvarter med en exploateringsgrad som möjliggör övriga önskade kvaliteter.
2. Skapa en struktur som möjliggör hållbar markanvändning och klok flexibilitet över tid.
3. Ge tillgång till service och urbana verksamheter som bidrar till sociala värden och ökad livskvalitet.
4. Ge förutsättningar för bebyggelse med en profilerad gestaltning präglad av en variation i skala, uttryck och innehåll.

Smart infrastruktur

Parfymfabriken ska erbjuda en samhällsekonomiskt effektiv, robust och långsiktig hållbar infrastruktur.

1. Ge förutsättningar i framkant för hållbar mobilitet, bland annat genom att prioritera gång-, cykel- och kollektivtrafik.
2. Utveckla Bryggavägen och Tegelbruksvägen till en levande stadsgata som hanterar befintliga nivåskillnader och mötet med ny bebyggelse.
3. Skapa en långsiktigt hållbar och effektiv teknisk infrastruktur som bygger på återbruk och slutna kretslopp av material och resurser.
4. Ta vara på digitaliseringens möjligheter.

En stadsdel för alla

Parfymfabriken ska erbjuda en attraktiv och hälsosam livsmiljö för alla.

1. Skapa en sammanhängande struktur och integrerade stråk som bidrar till stadsrum där människa och mångfald står i fokus.
2. Förbättra kvaliteten och tillgången till stadsrum med goda förutsättningar för möten.
3. Klara hårda krav på hållbart byggande inklusive hållbara materialval och effektivast möjliga hushållning med energi.

Levande kultur- och naturmiljöer

Parfymfabriken ska erbjuda levande och tillgängliga kultur- och naturmiljöer som utvecklar Ekerös unika stads- och landskapsbild.

1. Utveckla mötet mellan befintlig bebyggelse, grönska och Tappströmskanalen med bland annat aktiva och tillgängliga promenad- och cykelstråk.
2. Öppna upp för visuella kopplingar mot Mälarens vattenmiljö och andra viktiga målpunkter, exempelvis Ekebyhovsparken.
3. Ge stadsdelen identitet genom att ta till vara det omgivande landskapet och platsens historia.
4. Bidra till god kemisk och ekologisk vattenstatus i omgivande vatten.



Småstadens kvaliteter

Parfymfabriken ska erbjuda en funktionsblandad, upplevelserik och karaktärsfull miljö.



1. Tillföra bostäder i stads kvarter med en exploateringsgrad som möjliggör övriga önskade kvaliteter.

En helt central fråga i arbetet är att hitta en lämplig avvägning mellan byggnadsvolym för bostäder (ljus BTA) och den upplevda småskalighet som följer av visionen om framtidens småstad. Denna avvägning kommer i stor utsträckning att påverka vilka övriga småstadskvaliteter som kan vara möjliga att realisera.

2. Skapa en struktur som möjliggör hållbar markanvändning och klok flexibilitet över tid.

Stadsstrukturer, och särskilt resulterande fastighetsstruktur, kan bestå över lång tid. I Gamla stan i Stockholm har dessa strukturer idag stora likheter med hur det såg ut redan på 1600-talet. Över ett så långt tidsspänn förändras mycket i samhället, vilket ställer krav på att de strukturer vi skapar idag möjliggör en hållbar markanvändning och klok flexibilitet över tid.

Vad innebär detta för den framtida strukturen för Parfymfabriken? Vad innebär det för gatustrukturen, kvarterens och byggnadernas utformning samt bostadstyper och upplåtelseformer?

3. Ge tillgång till service och urbana verksamheter som bidrar till sociala värden och ökad livskvalitet.

Stadskvaliteter i form av mötesplatser, folkliv, handel, service, nöjen, kulturinstitutioner och idrottsplatser bidrar till att ge platser hög attraktivitet. Närhet till kollektivtrafik, tillgång till urbana verksamheter, närhet till vatten och grönska är de faktorer som har störst betydelse för bostäders attraktivitet. I Ekerö centrum finns redan många av dessa kvaliteter.

Hur kan utvecklingen av Parfymfabriken bidra till att bygga vidare på dessa värden?

4. Ge förutsättningar för bebyggelse med en profilerad gestaltning präglad av en variation i skala, uttryck och innehåll.

Befintliga kvaliteter i Ekerö centrum är den sammansatta miljön med dess uppbrutna struktur, variationsrika offentliga rum, omsorg om detaljer och närhet till grönska. Den småskaliga variationen gör att Ekerö centrum idag upplevs som livligt, intimt, fullt av kontraster och rikt på upplevelser.

Tillkommande bostadskvarter inom Parfymfabriken behöver ansluta till befintlig och planerad struktur och präglas av en variation i skala, innehåll och utformning. Kvarteren ska förhålla sig till Ekerö centrums mångfald av funktioner, komplettera stadskärnan och därmed bidra till att göra hela Ekerö kommun mer attraktivt.



Smart infrastruktur

Parfymfabriken ska erbjuda en samhällsekonomiskt effektiv, robust och långsiktig hållbar infrastruktur.



1. Ge förutsättningar i framkant för hållbar mobilitet, bland annat genom att prioritera gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Utformning av stadsstruktur har central betydelse för en stadsdels kvalitet och attraktivitet. Tillgänglighet och närhet i gatunätet är viktiga kvaliteter i sammanhanget.

Gatunätet inom Parfymfabriken behöver skapa närhet och tillgänglighet till olika funktioner samt skapa förutsättningar för användning av en mångfald av alternativ av trygga, säkra, tillgängliga och ekonomiskt överkomliga transporter (gång-, cykel- och kollektivtrafik samt leveranser).

Gatunätet ska vara väl integrerat i sig självt och med omgivningen. Omfattningen av parkering behöver klara dagens krav och samtidigt kunna anpassas till framtida förändringar vad gäller teknologi och strukturer för ägande samt användande av privata fordon.

2. Utveckla Bryggavägen och Tegelbruksvägen till levande stadsgator som hanterar befintliga nivåskillnader och mötet med ny bebyggelse.

En levande stadsgata är ett rum för förflyttningar där gång-, cykel- och kollektivtrafik är prioriterade med följd att fler människor och mer gods kan förflyttas längs gatan. Rum där de olika trafikslagen samverkar och kompletterar varandra till nytta för hela staden.

En levande stadsgata har goda förutsättningar för stadsliv, där människor trivs att vistas även för frivilliga och sociala aktiviteter. Rum som är människovänliga eftersom de är säkra, funktionella och njutbara. Rum som är trivsamma eftersom de är omgivna av bebyggelse där bottenvåningarna har en användning och en utformning som tillför staden liv.

En levande stadsgata erbjuder närhet för de som lever och verkar längs gatan. Närheten skapas genom att gatan är

en integrerad del av en finmaskig och väl sammankopplad stadsstruktur med god genhet och tillräcklig korsningstäthet. En struktur där också gatorna är utformade så att de inte är barriärer eller hinder för människors rörelser.

Hur kan Bryggavägen och Tegelbruksvägen omvandlas till levande stadsgator?

3. Skapa en långsiktigt hållbar och effektiv teknisk infrastruktur som bygger på återbruk och slutna kretslopp av material och resurser.

Den tekniska infrastrukturen gör stor skillnad vad gäller möjligheterna att klara hållbarhetsutmaningen inklusive att begränsa omfattningen och konsekvenserna av klimatförändringarna. Inom ramen för en god projektekonomi sträva efter att ge ett nettoöverskott av energi, per år och över sin livslängd. Förnybara energikällor som har begränsad miljö- och hälsopåverkan kan med fördel användas och utsläpp av växthusgaser från energisystem ska begränsas.

Biologiska förnyelsebara resurser och cirkulation med bibehållet återanvändningsvärde av icke-förnybara resurser är utgångspunkten.

4. Ta vara på digitaliseringens möjligheter.

Digitaliseringen påverkar redan idag hur vi lever våra liv och planerar våra städer. Digitaliseringen kan röra allt från intelligenta elnät som jämnar ut och minskar energiförbrukningen, till högeffektiva kollektivtrafiklinjer som ruttoptimeras med hjälp av stora mängder trafikdata. Likaså kan det handla om en automatiserad och resursmedveten avfallshantering, eller en energisnål belysning som slår av när alla lämnar hemmet eller kontoret.

Hur kan digitaliseringens möjligheter tas till vara i den fortsatta planeringen och utvecklingen av Parfymfabriken?



En stadsdel för alla

Parfymfabriken ska erbjuda en attraktiv och hälsosam livsmiljö för alla.



1. Skapa en sammanhängande struktur och integrerade stråk som bidrar till stadsrum där människa och mångfald står i fokus.

Den nya stadsstrukturen inom Parfymfabriken behöver kopplas samman med omgivande befintliga och planerade strukturer, t.ex. omgivande områden med mer småskalig bebyggelse, det befintliga centrum, strandpromenaden längs Tappsunds-kanalen, Ekebyhovsparken samt planerad struktur inom Ekerö strand (detaljplanen för Tappsund 1:48 m.fl.) och den västra delen av Ekerö centrum (detaljplanen för Tappsund 1:40 m.fl.).

En särskilt viktig fråga är hur Parfymfabriken ska kopplas ihop med det utvecklade handelsstråket med torgbildning och utgångspunkt i det befintliga Mälare torget såsom det redovisas i samrådshandlingen för del av Ekerö centrum (Tappsund 1:40 m.fl.).

Hur kopplas stadsdelen på bästa sätt samman med övriga delar av Ekerö centrum och med omgivningen?

2. Förbättra kvaliteten och tillgången till stadsrum med goda förutsättningar för möten.

Väl utformade stadsrum är en förutsättning för ett rikt och integrerande stadsliv. Stadsdelens torg och platser behöver ha väl avvägd storlek och avgränsas av bebyggelse med aktiva och öppna bottenvåningar. De förläggs lämpligen till viktiga noder i stadsdelen, i mötet mellan gator och stråk med underlag för levande stadsliv. De offentliga rummen behöver utformas så att de skapar goda vistelsevärden, tillför gröna värden i stadsbilden samt rymmer många olika funktioner för att attrahera olika grupper och åldrar.

Hur kan den nya stadsdelen bidra till att förbättra kvaliteten och tillgången till stadsrum med goda förutsättningar för möten i Ekerö centrum?

3. Klara hårda krav på hållbart byggande inklusive hållbara materialval och effektivast möjliga hushållning med energi.

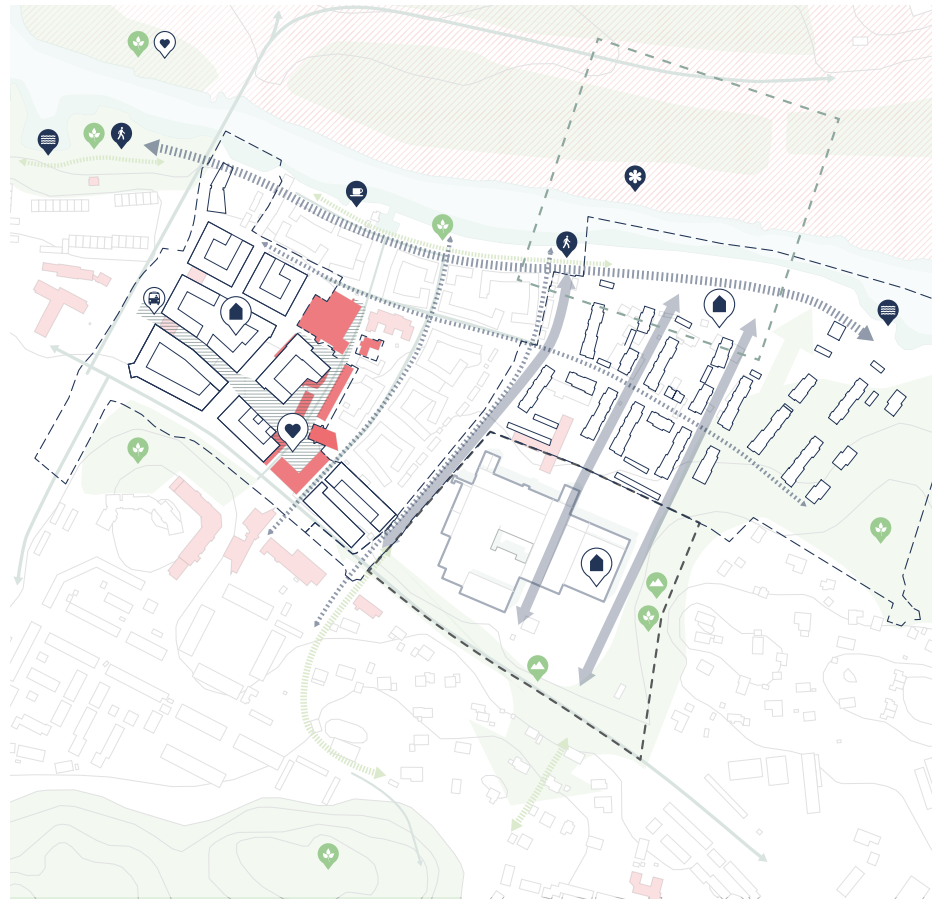
Vi behöver ta stora kliv för att klara hållbarhets- och klimatutmaningarna. Att ställa om boendet så att det klarar starka krav på hållbarhet är en viktig pusselbit i sammanhanget. Material och system för byggandet av området behöver väljas så att spridning av miljö- och hälsofarliga ämnen till luft, vatten och mark undviks, samt säkerställa arbetsvillkor och arbetsmiljö.

Hur långt på väg mot hållbara stadsdelar och bostäder kan vi komma inom ramen för utvecklingen av Parfymfabriken?



Levande kultur- och naturmiljöer

Parfymfabriken ska erbjuda levande och tillgängliga kultur- och naturmiljöer som bevarar Ekerös unika stads- och landskapsbild.



1. Utveckla mötet mellan befintlig bebyggelse, grönska och Tappströmskanalen med bland annat aktiva och tillgängliga promenad- och cykelstråk.

Befintliga värden är möjligheter vid utvecklingen av en stadsdel. Inte minst när det gäller att säkra och utveckla förutsättningar för de ekosystemtjänster som naturen tillhandahåller. Detta innebär spridningen av många arter, vilket bidrar till ett rikt växt- och djurliv. Det handlar även om främjande av folkhälsan och om estetiska och kulturella värden som bidrar till identitet och förståelse för våra livsmiljöer. I slutändan handlar det om att bebyggelse och grönska, människa och natur, ska kunna existera i samspel med varandra.

Hur utvecklas mötet mellan Parfymfabrikens nya stadsstruktur och befintlig bebyggelse, grönskan och Tappströmskanalen? Hur kan stadsdelen utveckla och koppla samman befintliga promenad- och cykelstråk så att de blir tryggare, säkrare, mer tillgängliga och attraktiva?

2. Öppna upp för visuella kopplingar mot Mälarens vattenmiljö och andra viktiga målpunkter, exempelvis Ekebyhovsparken.

Den direkta närheten till Mälarens vattenmiljö och Tappströms pendelbåtsbrygga är en viktig del av Ekerö centrum's stads- och landskapsbild. Idag saknas det tydliga kopplingar mellan centrum, naturen och Parfymfabriken. Siktlinjer kan tillföra ökade livskvaliteter till stadsdelen som helhet.

3. Ge stadsdelen identitet genom att ta till vara det omgivande landskapet och platsens historia.

Parfymfabriken har en stark historia och identitet. Verksamheten etablerades av Grummebolagen år 1964 och har sedan dess haft flera ägare. Ekerö, landskapet och Ekerö centrum har också en rik historia och en tydlig identitet. Här finns goda möjligheter att utveckla den nya stadsdelens identitet genom att ta till vara och utveckla det omgivande landskapet och platsens historia.

4. Bidra till god kemisk och ekologisk vattenstatus i omgivande vatten.

Parfymfabrikens läge inom vattenskyddsområdet för östra Mälaren ställer stora krav på dagvattenhanteringen. Att större konstruktioner eller uppfyllnader kan komma att krävas för att hantera nivåskillnaderna mellan omgivningen och Parfymfabrikens nuvarande nivå gör utmaningen större.

Hur kan dagvattenhanteringen inom området utformas för att säkerställa god kemisk och ekologisk vattenstatus i omgivande vatten samtidigt som den tillför värden på gårdar, gator och offentliga platser?



Huvuddrag av de fyra principer som formulerats för hur visionen "framtidens småstad" kan uppnås inom Parfymfabriken.

- Rekreation
- Parkering
- Busshållplats
- Planområde
- Strandpromenad
- G/C stråk att förstärka
- Visuella kopplingar
- Stråk att förstärka
- Trafikstruktur
- Plangräns detaljplan
- Föreslaget centrumtorg
- Planerad bebyggelse
- Centrumbebyggelse

Uppdraget och fortsatt arbete

Avsnittet ger praktisk information som vägledning inför det kommande parallella uppdraget och innefattar dess omfattning, tidplan, underlag, kompletterande utredningar samt kontaktuppgifter.

Omfattning

Uppdraget omfattar att ta fram en struktur som ger bästa möjliga förutsättningar att nå de mål och följa de principer som kommunen och ExNord har formulerat.

Följande milstolpar gäller för uppdraget:

- Startmöte under en halvdag där åtminstone teamledaren medverkar.
- Hela teamens medverkan i en mittworkshop under en dryg halvdag. Vid detta tillfälle deltar alla tre teamen och arbetar tillsammans med kommunens tjänstemän, ExNord och ExNords konsulter.
- Slutredovisning av projektet med tjänstemän från kommunen och eventuellt även vissa nyckelpolitiker. Alla tre team medverkar under hela slutredovisningen.
- Slutrapport levereras fyra dagar efter slutredovisningen.

Preliminärt ska slutrapporten minst omfatta:

- Beskrivning med motivering av föreslagen struktur inklusive beskrivning av tankeprocessen som har lett fram till förslaget.
- Illustrationsplan och en tvärsektion i skala 1:500 (ska även levereras som separata pdf-filer i A1-format).
- 2D underlag (dwg eller liknande) och en 3D modell med höjdsatta volymer (ska även levereras som separata filer).
- 2–3 visualiseringar (ska även levereras som separata filer).
- Övrigt material som talar för förslaget.

Omfattningen av slutrapporten kommer att preciseras närmare i samråd med teamledarna vid startmötet. Dokumentationen ska kunna samlas i en rapport i A3-format.

Tidplan

Onsdagen den 10/1 kl. 13–17
Onsdagen den 31/1 kl. 11–16
Torsdagen den 8/3 kl. 8:30–13
Måndagen den 12/3

Startmöte
Mittworkshop
Slutredovisning
Inlämning av slutrapport



Närliggande Ekebyhovs slott med dess parkområde lockar dagligen besökare och har ett stort natur- och kulturvärde.

Underlag

Följande underlag kommer att distribueras under startmötet:

- Intensionsavtal (dnr KS16/114, beslut KF 160629).
- Program för Ekerö centrum.
- Översiktsplan Ekerö kommun, till år 2015 - med sikte på 2030.
- Utställningsförslag till ny översiktsplan Ekerö kommun - till år 2030, med sikte på år 2050.
- Samrådshandlingar för detaljplan för del av Ekerö centrum, (Tappström 1:40 m.fl.).
- Antagandehandlingar för detaljplan för Ekerö strand (Tappsund 1:60 m.fl.).
- PDF med planeringsunderlag.
- Grundkarta i DWG-format.
- Lodbild (georefererad).

Utvärdering

Resultatet av det parallella uppdraget kommer att utvärderas i samverkan mellan kommunen och ExNord.

Kompletterande utredningar

Följande kompletterande utredningar kan komma att behövas i det fortsatta planarbetet:

- Miljöteknisk markundersökning.
- Luftkvalité utredning.
- Trafikbullerutredning.
- Dagvattenutredning.
- Riskanalys.
- Stads- och landskapsbildsanalys.
- Solstudie.

Samrådshandlingar

Avsikten är att resultatet av det parallella uppdraget ska ligga till grund för fortsatt planarbete. Arbete med samrådshandlingar bedöms kunna startas under andra kvartalet 2018.

Kontakt och frågor

All kontakt med beställaren under det parallella uppdraget sker genom uppdragsledare Peter Lindroos (0702-71 79 96), peter@urbanminds.se, med kopia till handläggare Anna Kika (0739-24 08 44), anna@urbanminds.se.