

Annika Ratzinger
Planarkitekt
Annika.Ratzinger@ekero.se

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Planbesked för Tappsund 1:71

Dnr KS18/181

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att ge besked om att kommunen avser att inleda planläggning av Tappsund 1:71 för bostadsändamål samt verksamheter.

Sammanfattning av ärendet

Planenheten vid Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att kommunen avser att inleda en planläggning för fastigheten Tappsund 1:71 och att användningen för denna ändras från industri till bostäder samt handel/verksamheter.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, 2018-11-02, Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Utredning om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för Tappsund 1:71 m.fl.

Ärendet

Dåvarande Stadsarkitektkontoret fick den 28 augusti 2007 (§ 128) i uppdrag av Kommunstyrelsen att påbörja detaljplanering av Ekerö centrum. Därefter har detaljplanerna för Tappström 3:1 m.fl (Wrangelsväg), Fredrikstrandsvägen (Brygga 1:3 m.fl) samt Ekerö strand (Tappsund 1:60 m.fl) tagits fram. En detaljplan för Ekerö centrum (Tappström 1:40 m.fl) håller på att tas fram och har varit på samråd under 2017.

Under pågående detaljplanering av Fredrikstrandsvägen och Ekerö strand påpekade Länsstyrelsen i Stockholms län att luktutsläpp från Nordiums (tidigare Oriflame) fabrik kunde komma att påverka bebyggelsen och att föreslagen bebyggelse därav riskerade att bli olämplig med hänsyn till människors hälsa.

Exnord Tappsund AB som äger fabriksfastigheten Tappsund 1:71 inkom med önskemål att på sikt ändra markens användning från industri till bostäder. 2016 tecknade Ekerö kommun, Exnord Tappsund AB samt Nordium Products Sweden AB

ett intentionsavtal där parterna är överens om att fabriksverksamheten ska ha upphört på platsen senast 2025 samt att Ekerö kommun ska påbörja detaljplanering av fastigheten. Målsättningen ska enligt intentionsavtalet vara att detaljplanen ska antas senast 31 december 2019. Länsstyrelsen meddelade att planerad bebyggelse i området därmed inte bedöms bli olämplig med hänsyn till människors hälsa.

Under 2017/2018 har en förstudie genomförts. Denna har utförts genom parallella uppdrag där olika arkitektkontor har fått möjlighet att ta fram ett förslag för området. Ett av förslagen har sedan valts ut och ligger till grund för fortsatt planarbete.

På fastigheten Tappsund 1:71 bedrivs idag en tillverkningsindustri med gällande miljötillstånd. Produktionen består av hygieniska och kosmetiska produkter. I planbeskedsansökan föreslås planområdet även innefatta del av Tappsund 1:37 och del av Tappsund 1:1. Dessa fastigheter ägs av Ekerö kommun. Tappsund 1:1 utgörs i aktuella delar av en yta som används till parkering längsmed Bryggavägen samt del av en skogsdunge öster om parfymfabriken. På fastigheten finns även i planområdets sydöstra hörn en elnätstation som ägs av Ellevio. På Tappsund 1:37 finns idag en infartsparkering samt en kommunal byggnad (Henkelhuset). Tillsammans med Tappsund 1:71 skapar de berörda delarna av Tappsund 1:1 och Tappsund 1:37 ett sammanhang och utgör ett föreslaget detaljplaneområde. Beslutet om planbesked omfattar dock endast fastigheten Tappsund 1:71.

I det aktuella området föreslås ny bebyggelse främst utgöras av bostäder med inslag av lokaler för handel/verksamheter samt funktioner och service så som förskola och särskilt boende. Bebyggelsen föreslås i form av flerfamiljshus i stadskvarter. Enligt ansökan ska värden från befintlig centrumbebyggelse tas upp i utformningen av området och koppling görs till den historiska användningen av platsen. Förslaget innebär även tillskapande av parkmiljöer, mötesplatser samt offentliga rum. I östra delen av området för ansökan föreslås det gröna stråket bevaras och utvecklas till en "naturpark".

Anslutning till området för biltrafik föreslås i ansökan vara från en ny lokalgata i områdets östra del. Parkering föreslås i parkeringsgarage under de södra bostadskvarteren. Som komplement till bilparkering föreslås mobilitetsåtgärder som till exempel bilpool. Tillgänglighet för gång- och cykeltrafik ska främjas.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget enligt ansökan är lämpligt att arbeta vidare med och föreslår att kommunen avser att inleda en planläggning för Tappsund 1:71.

Kontoret är positivt till att den berörda fastigheten planläggs för bostadsändamål med inslag av lokaler för verksamheter och service. Bebyggelsens struktur och omfattning - byggnadshöjder, byggnadsvolymer och antalet bostäder, behöver utredas vidare i planarbetet. Miljö- och stadsbyggnadskontoret anser att det är positivt att värden från befintlig centrumbebyggelse tas upp i utformningen av området och att koppling görs till den historiska användningen av platsen. Stor vikt bör läggas vid ett varierat uttryck och en mänsklig skala hos bebyggelsen. Ett gestaltungsprogram ska tas fram under planarbetet.

Inom fastigheten ska en förskola samt ett särskilt boende för äldre inrymmas.

Förskola kan med fördel placeras i anslutning till skogsområdet i öster och det särskilda boendet inrymmas i ett bostadskvarter.

Kontoret ser även positivt på att parkering förläggs i garage under bostadskvarteren, att mobilitetsåtgärder utförs och att gator utformas med hänsyn till gående och cyklister. Frågor kring trafik, såsom tillfart till området, parkering samt utformning av gatumiljöer ska utredas vidare under detaljplanarbetet.

Ett antal frågor ska undersökas vidare i detaljplanarbetet, däribland frågor kring trafik, parkering samt utformning av bebyggelse, torg, naturmark och gatumiljöer. Utredningar som ska utföras inom planarbetet är dagvattenutredning, trafikbullerutredning samt miljöteknisk markundersökning. Därutöver kan även andra utredningar komma att krävas.

Planarbetet bekostas av exploatören genom planavtal.

Planläggning bedöms kunna påbörjas 2019 och leda fram till en antagen detaljplan ca år 2023.

Beslutet expedieras till

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Tommy Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Emma Embretsen
Planeringschef