

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

Ekerö kommun, Stockholms län
Dnr KS18/181



Utredningsområde, Tappsund 1:71, del av Tappsund 1:1 och del av Tappsund 1:37

Vad säger Plan- och bygglagen (PBL) om planbesked?

5 kap:

Planbesked

2 § På begäran av någon som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs eller att områdesbestämmelser ändras eller upphävs, ska kommunen i ett planbesked redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en sådan planläggning.

3 § En begäran om planbesked ska vara skriftlig och innehålla en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet med den avsedda åtgärden och en karta som visar det område som berörs.

Om åtgärden avser ett byggnadsverk, ska begäran också innehålla en beskrivning av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning.

4 § När kommunen har fått en begäran om planbesked som uppfyller kraven i 3 § ska kommunen ge sitt planbesked inom fyra månader, om kommunen och den som har gjort begäran inte kommer överens om något annat.

5 § Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda en planläggning.

Om kommunen avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser.

Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för det.

13 kap:

2 § Kommunala beslut enligt denna lag får inte överklagas i den del de avser

/.../

2. planbesked enligt 5 kap. 2 §,

Begäran om planbesked

Begäran om planbesked har inkommit från Exnord Tappsund AB, gällande fastighet Tappsund 1:71. Denna utredning omfattar även del av Tappsund 1:1 och del av Tappsund 1:37, då dessa fastigheter föreslås ingå i kommande detaljplanering och tillsammans med Tappsund 1:71 skapar ett sammanhang.

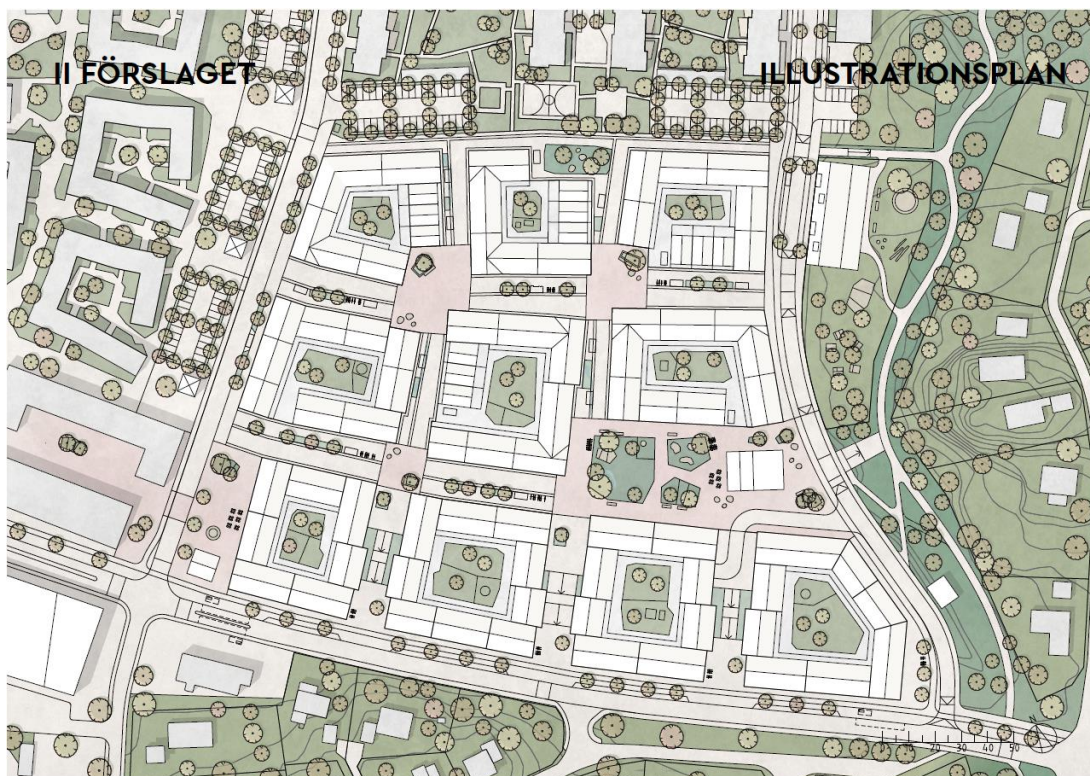
Sökande önskar en planläggning för bostadsområde med flerfamiljshus i stadskvarter och övriga funktioner som kan utgöra ett tillskott för områdets ändamålsenliga användning, t ex. förskola, äldreboende och inslag av lokaler. Enligt ansökan ska värden från befintlig centrumbebyggelse tas upp i utformningen av området och koppling göras 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.

Dagvatten föreslås omhändertas genom öppna lösningar i form av svackdiken, växtbäddar/regnträdgårdar, översilningsytor, torrdammar och mindre våta dammar som ger fördröjning och rening av dagvatten inom området.



Förslag på utformning av bebyggelse enligt ansökan.

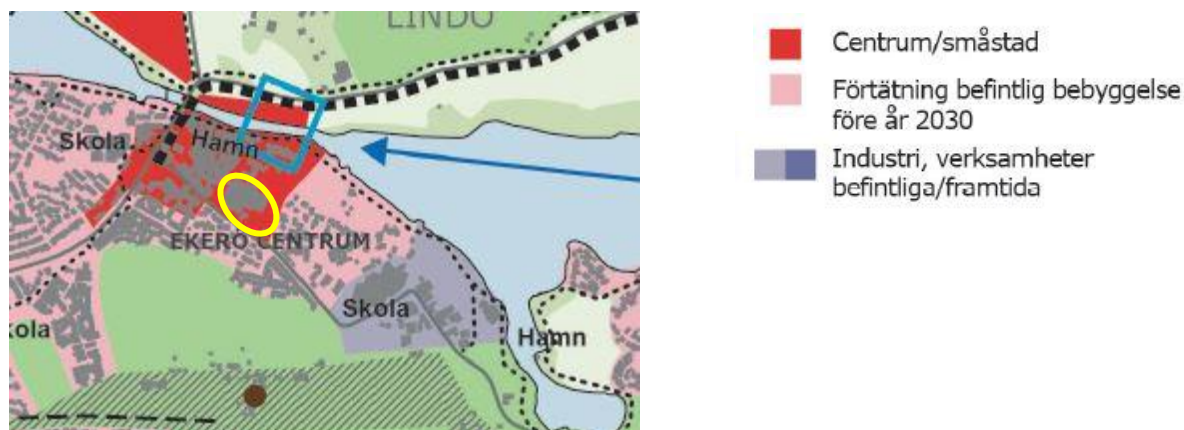


Situationsplan för ny byggnation enligt ansökan.

Förutsättningar

Översiktsplanen

Översiktsplanen för Ekerö kommun till år 2030 – med sikte på år 2050, antogs av kommunfullmäktige den 6 mars 2018. Där framförs att den största satsningen på utbyggnad av bostäder och verksamheter ska ske inom tätortsbandet där goda förutsättningar för service och kommunikationer finns.



Urklipp ur Översiktsplanens markanvändningskarta för tätortsbandet. Utredningsområdet är markerat med en gul ring.

- Ekerö kommun ska enligt översiktsplanen planera för utbyggnad av skola, omsorg, service, samt kultur och fritid som motsvarar framtida befolkningsökning.
- Ekerö centrum, Tråkvista, Svanhagen, Stenhamra, Älvnäs och Västeräng ska rymma tätare bebyggelse med stor andel flerbostadshus, handel, service, skola/förskola, hotell/vandrarhem, mötesplatser, verksamheter mm.

- Markanvändning för utredningsområdet anges vara *centrum/småstad*. Området ingår i tätortsbandet.

Strategiska ställningstaganden

I översiktsplanen beskriver Ekerö kommun i sina strategiska ställningstaganden vad som ska arbetas med. *Ekerö kommun ska*

- *förtäta befintliga tätorter och utvecklingsområden samt erbjuda bostäder i varierade lägen, av olika storlekar och upplåtelseformer.*
- *Sträva efter en god och estetiskt tilltalande arkitektur.*
- *Verka för god trafiksäkerhet, särskilt för fotgängare och cyklister.*

Riksintresse

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

Vattenskyddsområde

Utredningsområdet ligger liksom större delar av Ekerö inom den sekundära skyddszone för Östra Mälarens ytvattentäkter, inom vilket särskilda föreskrifter ska beaktas vid exploatering.

Mälaren omfattas även av Vattendirektivet, vilket innebär att nuvarande status inte får försämrats samt att åtgärdsprogram ska upprättas och genomföras.

Övriga förordnanden

Det finns inga registrerade fornlämningar inom området.

Fastigheterna omfattas ej av strandskydd.

I gällande detaljplaner finns förordnanden enligt § 113 byggnadslagen (BL). Förordnandena innebär att allmän platsmark inom detaljplanen inte får göras om till kvartersmark. Till och med 2018 krävs, för att upphäva förordnandet, att en ansökan om upphävande görs till länsstyrelsen. Från och med 2019 upphör 113 § BL-förordnandena att gälla enligt en lagändring (SFS 2014:900).

Bakgrund och tidigare beslut

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 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.

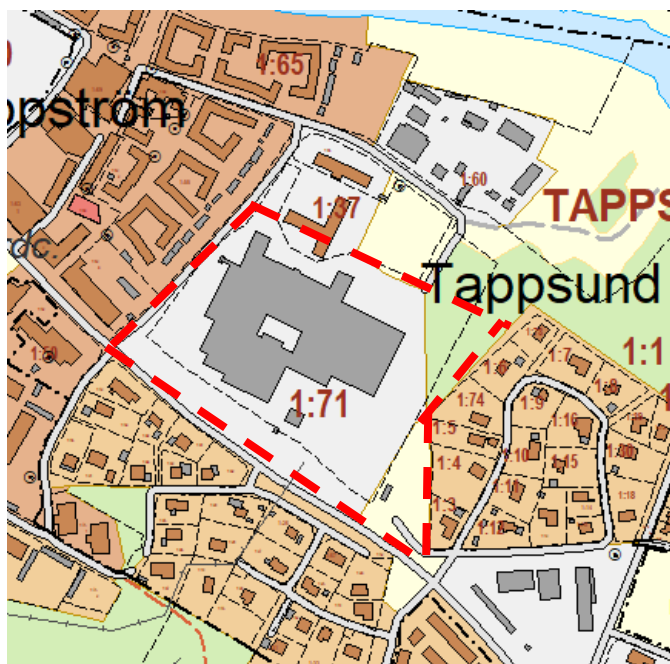
Exnord Tappsund AB som äger fabriksfastigheten Tappsund 1:71 inkom med önskemål att på sikt ändra markens användning från industri till bostäder. 2016 tecknade Ekerö kommun, Exnord Tappsund AB samt Nordium Products Sweden AB ett intentionsavtal där parterna är överens om att fabriksverksamheten ska ha 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.

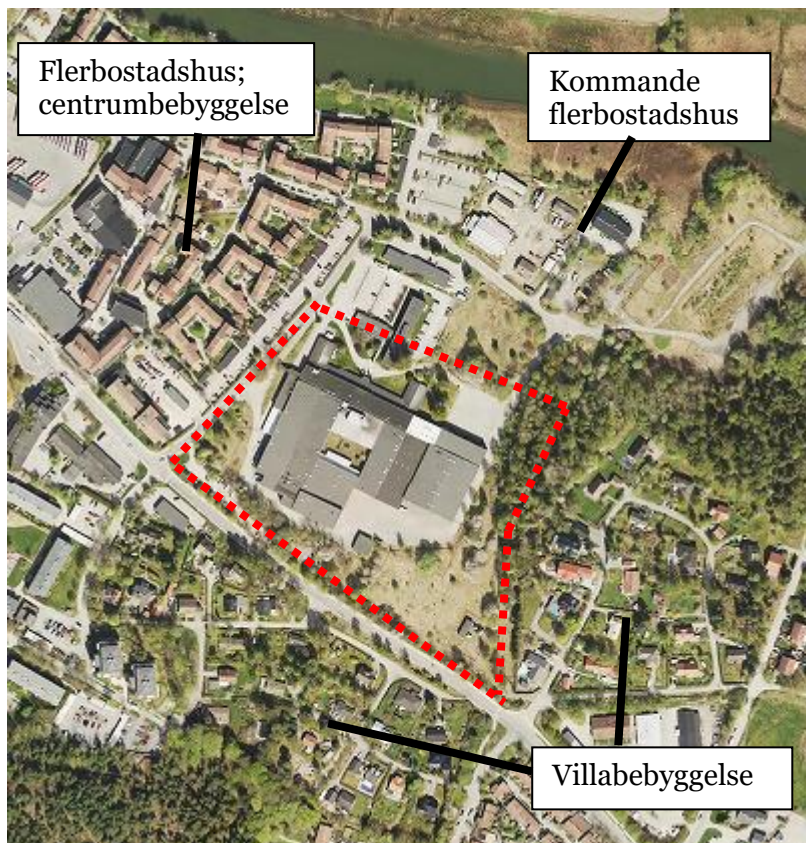
Utredningsområdet

Området är beläget direkt öster om Ekerö centrum, norr om Bryggavägen och är cirka 55 000 kvm stort. Marken används idag huvudsakligen till industriändamål. Fastigheten Tappsund 1:71 ägs av Exnord Tappsund AB. Tappsund 1:1 och Tappsund 1:37 ägs av Ekerö kommun.



Fastighetskarta, utredningsområdet markerat.

Planområdet omfattas idag av sju stycken gällande detaljplaner. Den största delen omfattas av detaljplan 067 (fastställd 1974-06-05) och är planlagd för industriändamål. Därutöver omfattas området även av detaljplan 028 (fastställd 1961-12-18), detaljplan 070 (fastställd 1976-02-25), detaljplan 086 (fastställd 1985-08-26), detaljplan 095 (laga kraft 1987-11-20), detaljplan 109 (laga kraft 1993-03-16), samt detaljplan 169 (laga kraft 2005-06-08).

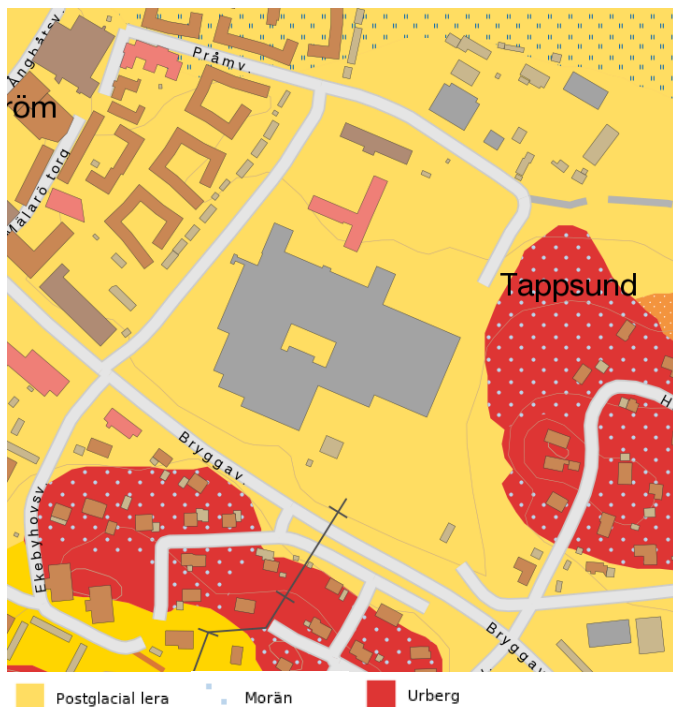


Omkringliggande bebyggelse. Planområdet rödmarkerat.

Området angörs idag från Tegelbruksvägen. Fabriken har in- och utfart dels västerifrån och dels norrifrån. Elnätstationen på Tappsund 1:1 angörs från Bryggavägen. På Tappsund 1:1, i planområdets sydvästra hörn finns en parkeringsyta med infart från Tegelbruksvägen.

Området ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. En elnätstation är belägen i planområdets sydöstra del. I den sydvästra delen finns av transformatorstation.

Från Bryggavägen i söder sluttar marken ner mot den del av området där fabriksbyggnaden idag ligger, i övrigt är utredningsområdet flackt. En stor del av marken är hårdgjord, men i söder och väster finns ytor med vegetation. Området består enligt geologiska kartbladet (SGU) av postglacial lera samt i öster av urberg och morän.



Jordartskarta (SGU).

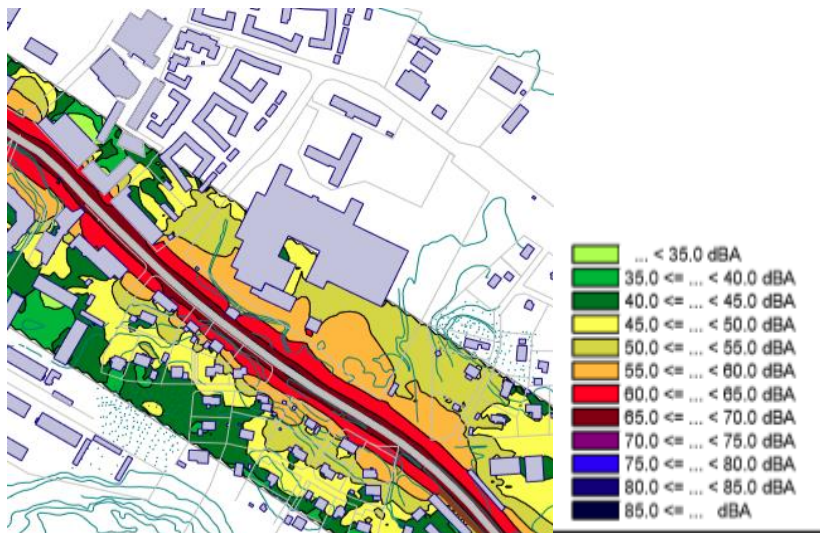
I söder utgörs vegetationen av högt gräs och rosbuskar samt längs Bryggavägen träd i form av lönn, sälg, äppelträd, ask, asp m.fl. I planområdets östra del finns en del av ett mindre skogsområde, vilket tidigare bedömts ha naturvärden motsvarande kommunalt värde (Ekologigruppen, 2010). Denna del som utgörs av relativt örtrik lövskog med lövträd som björk, lönn, asp, ek m.fl, har även rekreativa värden.

Utredningsområdet ligger inom tätorten med service inom gång- och cykelavstånd. Tappströmskolan och Ekebyhovsskolan ligger ca 400 m respektive ca 800 m från området. Kommersiell service finns som närmst ca 150 meter västerut vid Ekerö centrum. Ny förskola kommer att byggas direkt norr om utredningsområdet, inom detaljplanen för Ekerö strand.

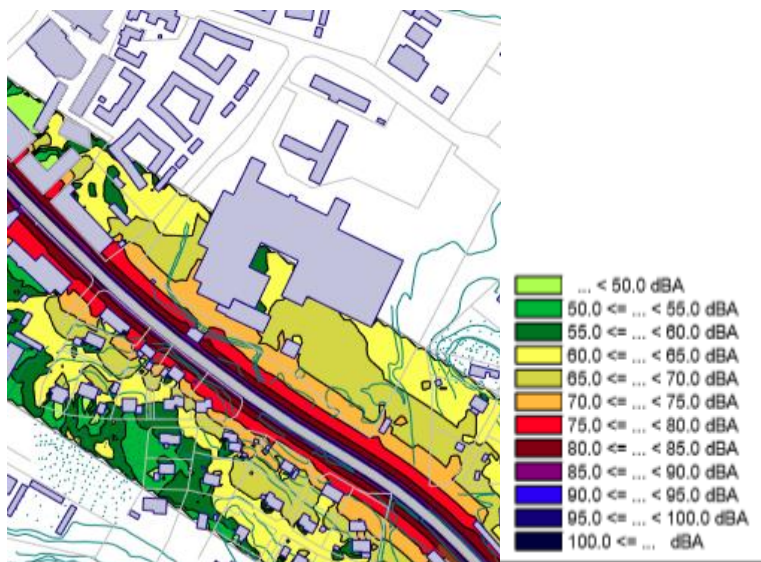
Störningar och risker

Pågående industri på Tappsund 1:71 innebär att markföroreningar kan förekomma inom fastigheten. Ändrad markanvändning på fastigheten kräver provtagning och eventuell marksanering.

Cowi har tidigare gjort en bullerkartering för delar av Ekerö kommun, 2012. Den visar att närmast Bryggavägen har utredningsområdet ekvivalenta ljudnivåer över 65 dB(A). Maximala ljudnivåer i samma område ligger, enligt utredningen, inom intervallet 80 – 90 dB(A).



Ekvivalenta ljudnivåer. Utklipp från Bullerkartering, Ekerö kommun, Cowi Juni- 2012.



Maximala ljudnivåer. Utklipp från Bullerkartering, Ekerö kommun, Cowi Juni- 2012.

Pågående planering i området

Väster om utredningsområdet pågår planläggning av del av Ekerö centrum, på befintlig bussdepå. En detaljplan har varit på samråd under slutet på 2017/början på 2018. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en utbyggnad av bostäder i flerbostadshus, handel, offentliga platser, kontor, parkering och bussterminal samt en ny cirkulationsplats i centrala Ekerö.

Pågående exploatering i området

Detaljplanen för Ekerö strand (Tappsund 1:60 m.fl.) vann laga kraft 2018. Planen innebär ett tillskott på ca 460 nya bostäder i flerfamiljshus samt utbyggnad av strandpromenad. Planområdet är beläget direkt norr om utredningsområdet.



Detaljplan för Ekerö strand; illustrationsplan.

Nordöst om utredningsområdet finns detaljplan för Fredrikstrandsvägen (Brygga 1:3 m fl.) som vann laga kraft 2016. Ny bostadsbebyggelse ska uppföras i form av villor, radhus och kedjehus. Utbyggnad av VA och markberedning har påbörjats.



Detaljplan för Fredrikstrandsvägen; illustrationsplan.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Bedömning

Enligt PBL 5kap 5 § ska i ett planbesked framgå om kommunen avser att inleda en planläggning eller inte.

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, del av Tappsund 1:1 samt del av Tappsund 1:37.

Bebyggelse

Miljö- och stadsbyggnadskontoret är positiva till att de berörda fastigheterna 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.

Kontoret 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.

Trafik, parkering

Kontoret ser 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.

Även hur bebyggelsen ska vända sig mot Bryggavägen och hur gaturummet ska upplevas ska beaktas. Den nya bebyggelse som ska gränsa mot Bryggavägen ska möjliggöra ett tydligt och trevligt gaturum.

Kommunala behov inom programområdet

Inom planområdet 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.

Utredningar

Ett antal frågor behöver utredas under planarbetet, däribland frågor kring dagvattenhantering, naturvärden, trafikbuller, geotekniska förhållanden och förorenad mark.

Förutsättningar som talar för en planläggning

Förslaget för ansökan är förenligt med Ekerö kommuns översiktsplan. De berörda fastigheterna är utpekade som centrum/småstad, på markanvändningskartan.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret anser inte att befintlig industri är lämplig i ett så centralt läge i centrum och ser därför positivt på att den ersätts av bostäder och verksamheter/handel. Att industriverksamheten på Tappsund 1:71 upphör är en förutsättning för att planerad bebyggelse i och kring Ekerö centrum ska vara möjlig.

Förutsättningar som talar mot en planläggning

Att fabriksverksamheten försvinner innebär att en stor arbetsplats i kommunen med många arbetstillfällen försvinner från tätorten.

Kommunalekonomiska och infrastrukturella konsekvenser

Förslaget enligt ansökan innebär ett betydande tillskott på bostäder, vilket medför ökat behov av kommunal service. Förskola och särskilt boende tillkommer i utredningsområdet. Även ökat behov av skolplatser samt social omvård kan komma att bli konsekvenser av förslaget.

Elnätstationen på Tappsund 1:1 föreslås flyttas österut i utredningsområdet, vilket innebär att elledningar måste flyttas. Kostnader och konsekvenser av detta ska studeras vidare. Dialog kring detta ska föras med Ellevio under planarbetet.

Roslagsvatten behöver höras i det fortsatta arbetet för möjlig kapacitet i befintligt och kommande VA-nät. Eventuella investeringskostnader för en utökad kapacitet kan delvis behöva bekostas av exploatören.

Hantering av ärendet

Planprioritering

Ärendet bedöms ha ett högt kommunalt intresse på grund av att förslaget innebär ett betydande tillskott av bostäder samt ny förskola, särskilt boende och verksamheter. Det är även angeläget att industrin avvecklas på platsen, vilket också bidrar till att ärendet har hög prioritet.

Tidsplan

Enligt PBL 5 kap 5 § ska kommunen i ett planbesked, om kommunen avser att inleda en planläggning, ange den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan.

Om positivt planbesked ges bedöms en ny planläggning tidigast kunna påbörjas 2019 och leda fram till en antagen detaljplan ca år 2023.

Planförfarande

En ny detaljplan för området föreslås hanteras med utökad förfarande.

Medborgardialog

Vid samråd av detaljplanen ska dialog föras med medborgare. Tillvägagångssätt och omfattning avgörs inför samrådet.

Nämndinstans

Beslut om planbesked tas av KSau.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Annika Ratzinger
Planarkitekt