



Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Tappsund 1:71 m.fl.  
PLAN.2017.9

## PLANAVTAL

§ 1 Detta avtal är upprättat mellan Planenheten, Miljö- och stadsbyggnadskontoret, Ekerö kommun, Box 205, 178 23 Ekerö, nedan kallad "**Planenheten**", och Exnord Tappsund AB (org.nr: 556993-3442), nedan kallad "**Exploatören**". Planenheten och Exploatören benämns "**Part**" och gemensamt "**Parterna**".

### § 2 BAKGRUND

Parterna ingick den 29 juni 2016 ett avtal benämnt *Intentionsavtal mm avseende Tappsund 1:71 m.fl* (se bilaga 3), nedan "**Intentionsavtalet**". I enlighet med Intentionsavtalet har Parterna genomfört en förstudie med viss kostnadsfördelning mellan Parterna avseende ny detaljplan för fastigheten Ekerö Tappsund 1:71 m.fl. Förstudien har visat att det finns förutsättningar att genomföra projektet i huvudsak enligt Intentionsavtalet. En illustrationsplan arbetades fram hösten 2018, med utgångspunkt i resultatet av det under våren 2018 genomförda parallella uppdraget (illustrationsplanen biläggs som bilaga 6 och benämns nedan "**Illustrationsplanen**") samt av underlag till beslut om planbesked (underlaget biläggs som bilaga 7 och benämns nedan "**Underlaget**"). I enlighet med Intentionsavtalet ska Parterna nu påbörja arbetet med att ta fram en ny detaljplan och har för det ändamålet ingått detta planavtal.

### § 3 AVTALETS SYFTE

3.1 Syftet med planavtalet är att fördela arbetsuppgifter och kostnader samt att ta fram tidplan för planarbetet. Som framgår av § 6 nedan kommer planavgift enligt plan- och bygglagen (2010:900) 12 kap 9 § inte att tas ut.

3.2 Planläggningen ska göras med utgångspunkt i "vår vision" (sidorna 12 till 18) i Programmet till det parallella uppdraget (bilaga 5) och Underlaget. Planläggningen innebär en lämplighetsprövning för förändrad markanvändning till bland annat bostäder, förskola, handel och särskilt boende för äldre. Därmed är inte den exakta utformningen i detaljplanen fastställd förrän detaljplanen vinner laga kraft. Exploatören är införstådd med vad planläggningen innebär.

3.3 Planavtalet avser fastigheterna Tappsund 1:71, del Tappsund 1:37 samt del av Tappsund 1:1. Detaljplanen kan komma att omfatta även andra fastigheter för bland annat vägmark.

3.4 Planarbetet är tänkt att ske med utökat förfarande.

#### § 4 PARTERNAS ÅTAGANDEN

4.1. Planenheten ska utarbeta detaljplan enligt Kommunstyrelsens arbetsutskotts uppdragsbeslut 2019-01-29 § 4 och detta planavtal.

4.2 Planenheten tar fram fastighetsförteckning, kungörelse, ställningstagande om betydande miljöpåverkan, samrådsredogörelse (fastställande av) och granskningsutlåtande samt svarar för planens formella handläggning fram till antagande.

4.3 Exploatören tar fram underlag till planbeskrivning, plankarta, illustrationer, gestaltungsprogram och samrådsredogörelse samt beställer grundkarta och de utredningar som krävs för planläggningen, såsom naturinventering, bullerutredning, trafikutredning, underlag för ställningstagande om betydande miljöpåverkan samt eventuell miljökonsekvensbeskrivning m.m. Samtliga handlingar ovan ska godkännas av Planenheten. Exploatören ska även svara för processledning och medborgardialog, i nära samverkan med Planenheten.

4.4 Parterna är överens om att samarbetet ska bedrivas i nära samverkan. Parterna har bildat en organisation för projektet med styrgrupp och projektgrupp i enlighet med punkt 5.1.2 i Intentionsavtalet, vilket har varit en framgångsfaktor. Parterna är överens om att fortsätta samarbeta i sådan form även vid arbetet med att ta fram den nya detaljplanen.

#### § 5 KOSTNADSFÖRDELNING

5.1 Grundkarta, fastighetsförteckning, kungörelse, planbeskrivning, plankarta, illustrationer, gestaltungsprogram samt de utredningar som krävs för planläggningen bekostas av Exploatören (se bilaga 2 för preliminär budget).

5.2 Exploatören erlägger dessutom ersättning för Planenhetens planarbete inklusive deltagande i processledning och medborgardialog. Planenheten fakturerar nedlagd arbetstid i enlighet med Byggnadsnämndens fastställda timtaxa för planarbete (se bilaga 2 för preliminär budget).

5.3 Fakturering sker kvartalsvis. Faktura ska betalas inom 30 dagar från mottagandet. Vid dröjsmål med betalning ska dröjsmålsränta enligt 6 § Räntelagen utgå från förfallodagen och fram till dess ersättning sker.

5.4 Del av de kostnader för planläggning som anges ovan, inklusive del av Exploatörens egna kostnader för arbete enligt punkt 4.3 och 4.4 ovan, ska dock fördelas enligt principer i markanvisningsavtalet. Skälet till det är den grundläggande principen i plan- och bygglagen att plankostnader ska bäras av de som har nytta av detaljplanen och att kommunen äger en del av det markområde som avses med den nya detaljplanen samt att den slutliga kostnadsfördelningen kan avspegla det förhållandet. Sådan slutreglering av plankostnaderna ska ske i samband med ingående av markanvisningsavtal enligt punkt 1.1(f) i Intentionsavtalet alternativt, om planarbetet avbryts, vid slutreglering till följd av avbrytandet enligt § 9. Om planarbetet fullföljs och Parterna väljer att inte ingå ovan åsyftat markanvisningsavtal ska slutreglering ske senast i samband med att detaljplanen antas varvid plankostnaderna ska

CE  
MT  
Per



fördelas på sätt som anges i § 9 nedan, om inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annan kostnadsfördelning.

- § 6 PLANAVGIFT M.M.  
Om Exploatören fullgör sina skyldigheter enligt detta avtal utgår ingen planavgift för bebyggelse som sker enligt den detaljplan som avtalet avser.
- § 7 TIDPLAN  
Parterna ska göra sitt bästa för att ta fram detaljplanen enligt den tidplan som Parterna är överens om (se bilaga 1). Parterna ska efter bästa förmåga verka för att gemensamt lösa de frågor som är föranledda av planläggningen.
- § 8 TVIST  
Tvist rörande tolkningen eller tillämpningen av detta planavtal ska avgöras av allmän domstol.
- § 9 AVBRYTANDE AV PLANARBETE  
Planarbetet får på Exploatörens eller Planenhetens begäran, efter politiskt beslut i Kommunstyrelsen, avbrytas. Exploatören ersätter Planenheten för upparbetade kostnader för tiden fram till avbrytandet. Exploatören har inte rätt till ersättning från Planenheten om planarbetet avbryts. Vid ett eventuellt avbrytande av planarbetet ska kostnadsfördelning mellan Exploatören och inom kommunen bli föremål för diskussion mellan parterna.
- § 10 ÖVERLÅTELSE AV AVTAL  
Exploatören får inte överlåta detta avtal utan Planenhetens skriftliga medgivande.
- § 11 VILLKOR  
Avtalet upphör att gälla 2024-01-01 om inte båda Parter skriftligt enats om en förlängnings senast 3 månader före förfallodatum. Avtalet kan förlängas med högst ett år i taget.

### Information

Ytterligare avtal kan komma att skrivas med Exploatören i samband med detaljplanen (exploateringsavtal), som reglerar vem som bekostar t.ex. anläggandet av vägar, upprustning av allmänna platser mm.

### Bilagor

Till detta avtal hör följande bilagor:

Preliminär tidplan (bilaga 1)

Preliminär budget (bilaga 2)

Intentionsavtal mm avseende Tappsund 1:71 m fl (bilaga 3)

Planbesked för Tappsund 1:71 (KS18/181) – beslut (bilaga 4)

Utveckling av Parfymfabriken – program till parallellt uppdrag (bilaga 5)

Illustrationsplan (bilaga 6)

Underlag till beslut om planbesked (bilaga 7)

EE

W  
ter

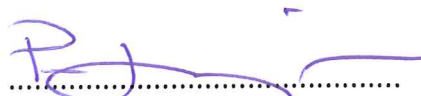
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav Parterna har tagit var sitt.

Datum 2019-06-17

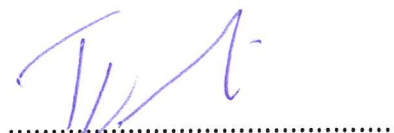
Datum 2019-06-26



Emma Embretsen  
Planeringschef  
För Planenheten  
Ekerö kommun



Per Lagerkvist  
Exnord Tappsund AB



Mounir Tajjou  
Exnord Tappsund AB

Faktureringsadress:  
ExNord Tappsund AB  
FE549, Kund-id POL 3350  
105 69 Stockholm



2019  
1 kv.

2 kv.

3 kv.

4 kv.

2020  
1 kv.

2 kv.

3 kv.

4 kv.

2021  
1 kv.

2 kv.

SEMESTER

SEMESTER

SAMVERKAN  
& DIALOG

SAMRÅDS-  
HANDLINGAR

SAMRÅD

GRANSKNINGS-  
HANDLINGAR

GRANSK-  
NING

ANTAG-  
HANDL

ANTAGANDE

LAGA  
KRAFT

Plan-  
besked

Planavtal

Tillräckligt säkra Färdiga  
på att kunna underlags-  
gå i mål utredningar

Tillräckligt bra  
för samråd

Samråd  
genomfört

Tillräckligt  
bra  
för antagande

Granskning  
genomförd

Klart  
för  
antagande

Anlagen

Laga kraft

Avtal  
klara

SEMESTER

SEMESTER

Preliminär tidplan 2019-20  
Detaljplan för "Parfymfabriken" Ekerö kommun

Per Lindroos, Lindroos Arkitektur  
Anna-Carin Eriksson, Märsk  
Sensitivitet datum 2019-02-14  
Uppskattnings 10

LINDROOS  
ARKITEKTER

MT  
Per

## BILAGA 2

PRELIMINÄR BUDGET (inkl uppskattade  
utredningskostnader), tillhörande planavtal

## UTÖKAT FÖRFARANDE

| Utredningar                               | 2019        | 2020        | 2021        | 2022        | 2023        |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Fastighetsförteckning                     |             |             | 20 tkr      | 20 tkr      |             |
| Kungörelse samråd                         |             |             | 15 tkr      |             |             |
| Grundkarta                                |             | 75 tkr      |             |             |             |
| Övrigt, utskick, web                      |             |             | 15 tkr      | 15 tkr      | 10 tkr      |
|                                           |             |             |             |             |             |
| Naturinventering                          | 100 tkr     |             |             |             |             |
| Dagvattenutredning, del 1                 | 100 tkr     |             |             |             |             |
| Dagvattenutredning, del 2                 |             |             |             | 50 tkr      |             |
| Risakanalys                               | 100 tkr     |             |             |             |             |
| Geoteknisk utredning                      | 200 tkr     |             | 100 tkr     |             |             |
| Miljöteknisk<br>markundersökning          | 100 tkr     |             | 50 tkr      |             |             |
| Trafikutredning/<br>trafikalstringsmodell | 200 tkr     |             |             |             |             |
| Trafikbullerutredning                     |             | 100 tkr     |             | 50 tkr      |             |
| Miljökonsekvensbeskrivning                | 300 tkr     |             |             |             |             |
| <b>SUMMA:</b>                             | 1 200 tkr   | 150 tkr     | 200 tkr     | 135 tkr     | 10 tkr      |
|                                           |             |             |             |             |             |
| <b>Personalkostnad</b>                    | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022</b> | <b>2023</b> |
| Planhandläggning                          | 420 tkr     | 420 tkr     | 420 tkr     | 360 tkr     | 360 tkr     |

MT  
EE  
Per

Kommunfullmäktige

§ 72

**Intentionsavtal m.m. avseende fastigheten Tappsund 1:71 m fl  
(Parfymfabriken) (KS16/114)****Beslut**

Kommunfullmäktige godkänner föreliggande intentionsavtal m.m. (inkl fastighetsregleringsavtal) med ExNord Tappsund AB och Nordium Products Sweden AB.

---

**Yrkande**

Adam Reuterskiöld (M) yrkar enligt Kommunstyrelsens förslag.

---

**Sammanfattning**

Detta ärende redovisar förslag till påbörjande av förstudie och planläggning av fastigheten Tappsund 1:71. Nordium tillverkar parfymer och tensider idag. Bolaget åtar sig att reducera sitt miljötillstånd så att detaljplanen för Ekerö Strand kan komma att antas. Som en del av uppgörelsen träffas även ett markbytesavtal för att uppnå ändamålsenliga markägförhållanden. I mellanskillnad erlägger bolaget 23 Mkr.

**Beslutsunderlag**

- §69 KS Intentionsavtal m.m. avseende fastigheten Tappsund 1:71 m fl (Parfymfabriken)
- Tjänsteutlåtande - Intentionsavtal m.m. avseende Tappsund 1:71 (Parfymfabriken)
- Förslag till intentionsavtal Tappsund 1:71 m.m.

**Expedieras till**

Teknik- och Exploateringskontoret  
Stadsarkitektkontoret  
ExNord Tappsund AB

---

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande





## INTENTIONSAVTAL MM AVSEENDE TAPPSUND 1:71 M FL

Mellan:

Ekerö kommun, org.nr 212000-0050, ("Kommunen");

ExNord Tappsund AB, org.nr 556993-3442, ("ExNord"); och

Nordium Products Sweden AB, org.nr 556541-8075, ("Nordium").

Kommunen, ExNord och Nordium benämns "Part" och gemensamt "Parterna".

### BAKGRUND

- A. Kommunen driver en planprocess avseende ny detaljplan för Ekerö Strand, Tappsund 1:60 m.fl. (dnr. 2009.20.214), nedan "Detaljplanen". Planförslaget innebär att ett tidigare industriområde omvandlas till ett bostadsområde med drygt 460 lägenheter i flerfamiljshus samt med förskola och övriga verksamhetslokaler. Nästa steg i planprocessen är ett antagande av detaljplanen.
- B. Fastigheten Ekerö Tappsund 1:71, nedan "Fastigheten", ligger inom en mindre del av området för Detaljplanen. Området som berör Fastigheten ska enligt planförslaget utgöra bostäder, allmän platsmark och förskola. Idag bedrivs tillståndsgiven tillverkningsverksamhet på Fastigheten. Planförslaget innebär att markägoförhållandena ska regleras på sätt som är lämpligt för genomförandet av Detaljplanen.
- C. ExNord äger Fastigheten. Kommunen och ExNord önskar verka för en ändamålsenlig reglering av markägoförhållandena. Vidare önskar Kommunen och ExNord omvandla Fastigheten från industriområde till bostadsområde med flerfamiljshus.
- D. Nordium tillverkar hygieniska och kosmetiska produkter i förhyrda lokaler på Fastigheten. Nordiums verksamhet bedrivs enligt ett miljötillstånd där produktionen på grund av bl a luktspridning och transporter innebär begränsning för genomförandet av Detaljplanen.
- E. Parterna har mot denna bakgrund ingått detta intentionsavtal ("Intentionsavtalet").

### 1. MÅLSÄTTNING OCH PARTSVILJA

#### 1.1 Parterna ska gemensamt verka för att

- (a) ta fram en förstudie avseende ny detaljplan för Fastigheten och för markområdet mellan Bryggavägen och Fastigheten (del av Ekerö Tappsund 1:1) enligt punkt 5.1.1 nedan.
- (b) ExNord överlåter till Kommunen del av Fastigheten i syfte att uppnå ändamålsenliga markägoförhållanden för genomförandet av Detaljplanen.

EE  
MT

Per

ND

MT

Per

- (c) Kommunen överlåter till ExNord del av fastigheten Ekerö Tappsund 1:1 samt del av Tappsund 1:37, vilken tillsammans med del av Fastigheten enligt Detaljplanen medger byggrätter för bostäder om totalt 8.200 kvm BTA;
  - (d) Nordiums tillstånd enligt miljöbalken ska först reduceras för att sedan återkallas eller upphävas på sikt så att det inte medför att området för Detaljplanen på grund av luktspridning m.m. blir olämpligt för bostäder och förskola med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa och säkerhet samt att den lastbilstrafik som råder till och från Nordiums verksamhet inte blir olämpligt för bostäder och förskola med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa och säkerhet;
  - (e) Fastigheten utreds och planarbete påbörjas avseende omvandling av Fastigheten från industriområde till bostadsområde med flerfamiljshus i stads kvarter och övriga funktioner som kan utgöra ett tillskott för områdets ändamålsenliga användning, t ex förskola, äldreboende och inslag av lokaler. Detta utreds gemensamt av parterna i kommande förstudie.
  - (f) ExNord anvisas del markområdet mellan Bryggavägen och Fastigheten (del av Ekerö Tappsund 1:1), dels markområdet alldeles norr om Fastigheten vilken inte är del av Detaljplanen (del av Ekerö Tappsund 1:37) för exploatering enligt en ny detaljplan enligt punkt (e) ovan. Parterna är ense om att denna markanvisning gäller fram till tidpunkten enligt punkt (g).
  - (g) Nordium avflyttar från Fastigheten senast den 22 april 2025.
  - (h) Vidare är parterna ense om att ett exploateringsavtal skall träffas i samband med antagande av detaljplanen för fastigheten Tappsund 1:71 m fl.
- 1.2 Avsikten med detta Intentionsavtal är att ange ramen för Parternas fortsatta samarbete för att uppnå ovan nämnda mål. Målen preciseras nedan i detta Intentionsavtal. Det klargörs att detta Intentionsavtal endast uttrycker Parternas avsikter och är inte i någon del bindande för någon Part.
- 2. TIDPLAN**
- 2.1 Kommunen och ExNord ska omgående påbörja en förstudie avseende ny detaljplan för Fastigheten och för markområdena i punkt 1.1(f) ovan.
- 2.2 Kommunen och ExNord är ense om att ingå överenskommelse om fastighetsreglering respektive markanvisning enligt avsnitt 3 nedan, vilka överenskommelser ska vara villkorade av att Detaljplanen antas.
- 2.3 Nordium och Kommunen ska, samtidigt som överenskommelser om fastighetsreglering ingås i punkt 2.2 ovan samt efter att detta avtal godkänts av kommunfullmäktige, ingå civilrättsligt avtal där Nordium åtar sig att (i) omedelbart inte utnyttja mer än 2/3-delar av sitt miljötillstånd samt (ii) tillse att Nordiums miljötillstånd är upphävt eller återkallat i sin helhet senast 22 april 2025.

EE  
MT  
Per  
70  
MT  
Per

- 2.4 Målsättningen är att en ny detaljplan avseende Fastigheten och markområdet mellan Bryggavägen och Fastigheten (del av Ekerö Tappsund 1:1) ska kunna antas senast 31 december 2019. Genomförandetid ska vara upp till 10 år.

### 3. MARKBYTEN M.M.

- 3.1 Kommunen och ExNord har träffat bifogade avtal om fastighetsreglering och markbyten, bilaga 1.
- 3.2 De markområden som ska bytas eller anvisas enligt detta avsnitt 3 kan vara förorenade. Markområdena överförs i befintligt skick och det åligger övertagande Part att svara för eventuellt erforderlig sanering.

### 4. MILJÖTILLSTÅND OCH RESTPRODUKTHANTERING M.M.

- 4.1 Nordiums tillstånd enligt miljöbalken medger en produktion om 30 000 ton hygien- och kroppsvårdsprodukter per år. Tillståndet löper utan tidsbegränsning. Nordium ska planera för avveckling av sin verksamhet och tillse att detta återkallas, jfr 24 kap. 3 § första stycket 3 MB, eller ansöka om dess upphävande i enlighet med vad som anges i punkt 2.3.
- 4.2 Nordium är under tillstånd skyldigt att vidta erforderliga åtgärder med avseende på luktspridning och restprodukthantering för att säkerställa att området för Detaljplanen inte är eller blir olämpligt för bostäder och förskola med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa och säkerhet.

### 5. NY DETALJPLAN AVSEENDE FASTIGHETEN OCH DEL AV EKERÖ TAPPSUND 1:1

#### 5.1 Omfattning

- 5.1.1 Fastigheten och markområdena i punkt 1.1(f) ovan utreds och planarbete påbörjas avseende omvandling av Fastigheten och nämnda del av Ekerö Tappsund 1:1 respektive 1:37 från nuvarande användningsområde 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. Detta utreds gemensamt av parterna i kommande förstudie.
- 5.1.2 Kommunen och ExNord är överens om att bilda en organisation för projektet med styrgrupp och projektgrupp. Vid arbetet med förstudien ska styrgruppen vid arbetet överenskomma om de närmare riktlinjerna avseende styrgruppens arbete och styrning. Kostnaden för att ta fram en förstudie ska bekostas med  $\frac{3}{4}$  av ExNord och  $\frac{1}{4}$  av Kommunen. Parterna står själva för sina interna kostnader.
- 5.1.3 Om förstudien visar att det finns förutsättningar att genomföra projektet ska Kommunen och ExNord omedelbart påbörja arbetet med att ta fram en ny detaljplan avseende Fastigheten och på markområdet mellan Bryggavägen och Fastigheten (del av Ekerö Tappsund 1:1).

EE  
MT  
Per  
MT  
Per



## 5.2 Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen ska enligt en eventuellt ny detaljplan för Fastigheten enligt ovan vara huvudman för allmän plats.

## 5.3 P-norm

ExNord och Kommunen ska utreda vilken parkeringsnorm som är lämplig vid en eventuell exploatering av Fastigheten enligt ovan, med beaktande av lämpliga parkeringsreducerande åtgärder.

## 5.4 Kostnadsfördelning m.m.

### 5.4.1 Plankostnadsavtal

Fördelningen av arbetsuppgifter och kostnader planarbete regleras i ett separat plankostnadsavtal mellan Kommunen och ExNord.

### 5.4.2 Exploateringsavtal

- (a) I samband med att Kommunen och ExNord antar Detaljplanen ska Kommunen och ExNord ingå ett exploateringsavtal som reglerar fördelning av kostnader och arbetsuppgifter m.m. mellan parterna avseende den mark som ingår i Detaljplanen för Tappsund 1:71 m fl.
- (b) I samband med att Kommunen antar ny detaljplan för Fastigheten enligt ovan ska Kommunen och ExNord ingå ett exploateringsavtal som reglerar fördelning av kostnader och arbetsuppgifter m.m. mellan parterna avseende nämnda nya detaljplan.

## 6. OMLOKALISERING AV FABRIKEN

- 6.1 Kommunen ska medverka till att försöka finna en omlokalisering av fabriken på Fastigheten inom Ekerö Kommun.

## 7. AVTALETS GILTIGHET

- 7.1 Detta avtal förutsätter för sin giltighet att Kommunfullmäktige i Ekerö godkänner detsamma senast 2016-12-31.

EE  
MT  
Per  
20  
MT  
Per

Detta Intentionsavtal har upprättats i tre likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Ekerö den 29 juni 2016 (undertecknas efter beslut i kommunfullmäktige)

**EKERÖ KOMMUN**

[Signature]  
Namn: Jonas Olsson

Namn: \_\_\_\_\_

Ekerö den 13 maj 2016

**EXNORD TAPPSUND AB**

[Signature]  
Mounir Tajjou

[Signature]  
Per Lagerkvist

[Signature]  
Joakim Einarson

Ekerö den 13 maj 2016

**NORDIUM PRODUCTS SWEDEN AB**

[Signature]  
Namn: \_\_\_\_\_

Namn: /

**BILAGOR:**

1. Avtal om fastighetsreglering, markbyten

M  
EE  
Per

## AVTAL OM FASTIGHETSREGLERING M.M.

**Parter:** Ekerö kommun (org. nr 212000-0050), Box 205, 178 23 Ekerö, ägare av fastigheterna Ekerö Tappsund 1:1 och Ekerö Tappsund 1:37, nedan kallad **Kommunen**.

ExNord Tappsund AB (org. nr 556993-3442), c/o Exerton AB, ägare av fastigheten Ekerö Tappsund 1:71, nedan kallad **Bolaget**.

### Verksamhets- Överlåtelse mm

#### *§1 Information om verksamhetsöverlåtelse*

Nordium Products Sweden AB (tidigare Oriflame Products Sweden AB) (nedan kallad Nordium) är ett kosmetikföretag som erbjuder skönhetsprodukter inom hudvård, makeup, doft & parfym, kroppsvård, hårvård, accessoarer mm. Nordium har bedrivit verksamhet under en längre tid inom fastigheten Tappsund 1:71. Verksamheten har nu övertagits av den lokala företagsledningen. Samtidigt har Exerton och Nordiums moderbolag Nordium Holding AB genom **Bolaget** gemensamt förvärvat fastigheten Tappsund 1:71 som Nordium förhyr. Till **Bolaget** är Exerton AB majoritetsägare.

### Detaljplan

#### *§2 Detaljplan Tappström*

Denna överenskommelse omfattar förslag till detaljplan för del av Tappsund 1:60 m fl, dnr 2009.20.214 (Ekerö Strand) med tillhörande handlingar. Planförslaget medger att bostäder uppförs vid **Bolagets** verksamhet. Planområdet omfattar även delvis **Bolagets** fastighet. Planförslaget biläggs inte detta avtal medan Plankartan framgår av **bilaga 1**. Uppförande av bostäder kommer att ske över en längre tidsperiod.

MT  
EE  
Per

20  
Per MT

**Anpassnings-  
Åtgärder mm:***§3 Varuangöring*

Parterna har gemensamt genomfört en utredning avseende **Bolagets** varuangöring från Tegelbruksvägen och anpassningsåtgärder i syfte att kunna genomföra planförslaget enligt §2.

Parterna är därvidlag ense om, att för att kunna genomföra bostadsprojektet Ekerö strand bör anpassningsåtgärder i form av bl a en omläggning av varuangöringen ske, så att lastbilstrafiken går söder om detaljplanen för Ekerö Strand och därmed i huvudsak undviker bostadsområdet. Parterna är ense om att **Bolaget** svarar för när omläggning av varuangöring ska ske, dock skall det ske senast två (2) år efter att detaljplan för Ekerö Strand enligt § 2 ovan har vunnit laga kraft.

Parterna är därvidlag ense om att **Bolaget** svarar och bekostar de anpassningsåtgärder som **Bolaget** anser nödvändiga för att **Bolagets** hyresgäst Nordium Products Sweden AB ska kunna bedriva sin verksamhet jämte bostadsprojektet Ekerö Strand.

**Överlåtelse/mark-  
överföring***Överenskommelse om fastighetsreglering**§5 Överföring av mark:*

Parterna är därvidlag ense om för att genomföra bostadsprojektet (§2) och anpassningsåtgärder (§3) genomförs ett markbyte i syfte att reglera kvarstående frågor. Överföring av mark genomförs härmed som en fastighetsreglering mellan Parterna i enlighet med bifogade markregleringskarta, **bilaga 2** och vad som anges nedan i denna §5.

Till fastigheten Ekerö Tappsund 1:1 överförs den del av Ekerö Tappsund 1:71 som är framtida lokalgata utmed Tegelbruksvägen samt den del av Ekerö Tappsund 1:71 som är framtida allmän platsmark (inkl förskoletomt), markerade med "K" och snedstreckade blåa linjer på bifogad karta bilaga 2.

Till fastigheten Ekerö Tappsund 1:37 överförs den del av Ekerö Tappsund 1:71 som idag är parkeringsyta och som är markerad med "K" och blåa cirklar på bifogad karta bilaga 2.

Till fastigheten Tappsund 1:71 överförs den del av Ekerö Tappsund 1:37 och Tappsund 1:1 som är framtida bostadskvarter

WJ  
EC  
Per

70  
Per MT



(totalt 8200 kvm bostäder inklusive den bostadsdel som redan idag är del av Ekerö Tappsund 1:71) markerad med "E" och blått ruttmönster på bifogad karta bilaga 2.

Fastighetsbildningen skall genomföras som fastighetsreglering.

Parterna är ense om att svara för fastighetsbildningskostnaderna med hälften vardera. **Kommunen** ansöker om fastighetsbildningen.

Parterna är ense om att tåla de skäligen jämkningar av fastighetsgränserna som lantmäterimyndigheten finner nödvändiga i samband med fastighetsbildningsförrättningen utan att ersättningen för marköverföringen jämkas.

Genom undertecknande av detta avtal biträder **Bolaget** ansökan om fastighetsbildning för åtgärderna enligt ovan.

#### **Ersättning/mellanavgift §6**

Som ersättning för markbytena enligt detta avtal skall **Bolaget** utge 23 000 000 kronor till **Kommunen**, förutsatt att en lagakraftvunnen detaljplan för Ekerö strand enligt § 2 ovan innebär en byggrätt på fastigheten Ekerö Tappsund 1:71 (inklusive markområden som ska överföras till Ekerö Tappsund 1:71 enligt detta avtal) som uppgår till minst 8 200 m<sup>2</sup> BTA bostäder ovan mark.

Ersättningen skall utbetalas på tillträdesdagen enligt § 7 första stycket nedan. **Kommunen** fakturerar ersättningen.

När **Bolaget** har erlagt ersättningen för markbytet enligt detta avtal skall **Bolaget**, liksom annan ägare av fastigheten Ekerö Tappsund 1:71, anses fullgjort sin skyldighet att betala ersättning för anläggande av gator och andra allmänna platser och anordningar (gatukostnadsersättning) enligt plan- och bygglagen som föranleds av genomförandet av detaljplanen för Ekerö Strand. **Bolaget** ska betala bygglovsavgift och anslutningsavgifter men inte belastas med någon annan exploateringskostnad gentemot **Kommunen** för genomförandet av detaljplanen för Ekerö Strand.

#### **Tillträdesdag**

##### *§7 Tillträde*

**Kommunen** resp. **Bolaget** skall tillträda de överförda markområdena 1 månad efter att såväl (i) 2 år löpt från dagen då detaljplanen för Ekerö Strand vann laga kraft och (ii) fastighetsbildningsförrättningen har vunnit laga kraft.

MT  
EE  
Per

no  
Per MT

För utbyggnad av Tegelbruksvägen (Området i väster mot Tegelbruksvägen, markerat med snedstreckade blå linjer), äger **Kommunen** rätt att förhandstillträda området ett år efter det att detaljplan för Ekerö Strand vunnit laga kraft.

**Fastighetens skick**

*§8 Fastighetens skick*

Kommunen är informerad om de överförda områdenas tidigare användning och förklarar sig godta dess skick.

**Nyttjanderrätter/  
Inteckning mm**

*§9 Nyttjanderätter mm*

**Bolaget** och **Kommunen** garanterar att de överförda markområdena på tillträdesdagen är fria från inteckningar.

**Bolaget** har genom ägandet av fastigheten Ekerö Tappsund 1:71 servitut för p-platser inom fastigheten Tappsund 1:37. Parterna är ense om att nyttjanderätt och servitutsavtal för p-platser inom fastigheten Tappsund 1:37 upphör vid tillträdestidpunkten. **Bolaget** äger därefter rätt, att vid behov, förhyra p-platser till på marknadsmässiga villkor i avvaktan på rivning och förändrad användning av aktuell fastighet.

**Utgifter, inkomster**

*§10 Utgifter/inkomster*

Skatter och övriga avgifter som belastar respektive markområde skall betalas av överlåtande part i den mån de avser och belöper på tiden intill tillträdesdagen, och av förvärvande part i vad de belöper på tiden från och med nämnda dag. Motsvarande skall gälla beträffande markområdenas avkastning.

**Övrigt:**

*§11. 1. Parkering - personbilsparkering*

**Bolaget** har parkering och nyttjanderätt delvis inom **Kommunens** fastighet. **Bolaget** äger rätt att utan kostnad nyttja dagens bef. p-platser på Ekerö Tappsund 1:71 och 1:37 till tillträdestidpunkten. Därefter äger **Bolaget** rätt att, vid behov, förhyra bef. p-platser, på marknadsmässiga villkor.

*§11. 2. Giltighet*

Detta avtals giltighet förutsätter att detaljplanen för Ekerö Strand vinner laga kraft.

MT  
EC  
Per

no B

Per MT



Detta avtal har upprättats i två exemplar varav parterna erhållit var sitt och ett exemplar inlämnats till lantmäteriet.

Ekerö den 29 juni 2016 (undertecknas efter beslut i kommunfullmäktige)

EKERÖ KOMMUN

[Signature]  
Namn:

Namn:

Bevittning

Ovanstående namnteckning bevittnas

[Signature]  
Annika Ratzinger

[Signature]  
Michaela Thomsson

Ekerö den 13 maj 2016

EXNORD TAPPSUND AB

[Signature]  
Mounir Tajjou

[Signature]  
Joakim Einarson

[Signature]  
Per Lagerkvist

Bevittning

Ovanstående namnteckningar bevittnas

[Signature]  
Michaela Thomsson

[Signature]  
Ass Westerberg

MT  
EE  
Per





The drawing is a technical site plan. It features several distinct areas:

- A large rectangular area labeled **E** with a grid pattern.
- A triangular area labeled **K** with diagonal hatching, located to the right of area **E**.
- A long, narrow area labeled **K** with diagonal hatching, located at the bottom of the plan.
- Other areas are labeled with numbers: **166** (top left), **137** (center), **158** (bottom left), **156** (top right), **157** (center right), and **159** (bottom right).
- A dashed line labeled **Serv** runs through the plan, likely representing a service road or boundary.
- A north arrow is located in the upper right corner.

E Mark som tilfaller ExNord  
K Mark som tilfaller Ekerø kommun



MT  
EE  
Per

To F

Per MT

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 151

**Planbesked för Tappsund 1:71 (KS18/181)****Beslut**

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

---

**Sammanfattning**

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

**Expedieras till**

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

M  
æ  
Per

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

MT  
GE  
Per



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 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.

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.

MT  
EE  
Per



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 detaljplanearbetet, 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.

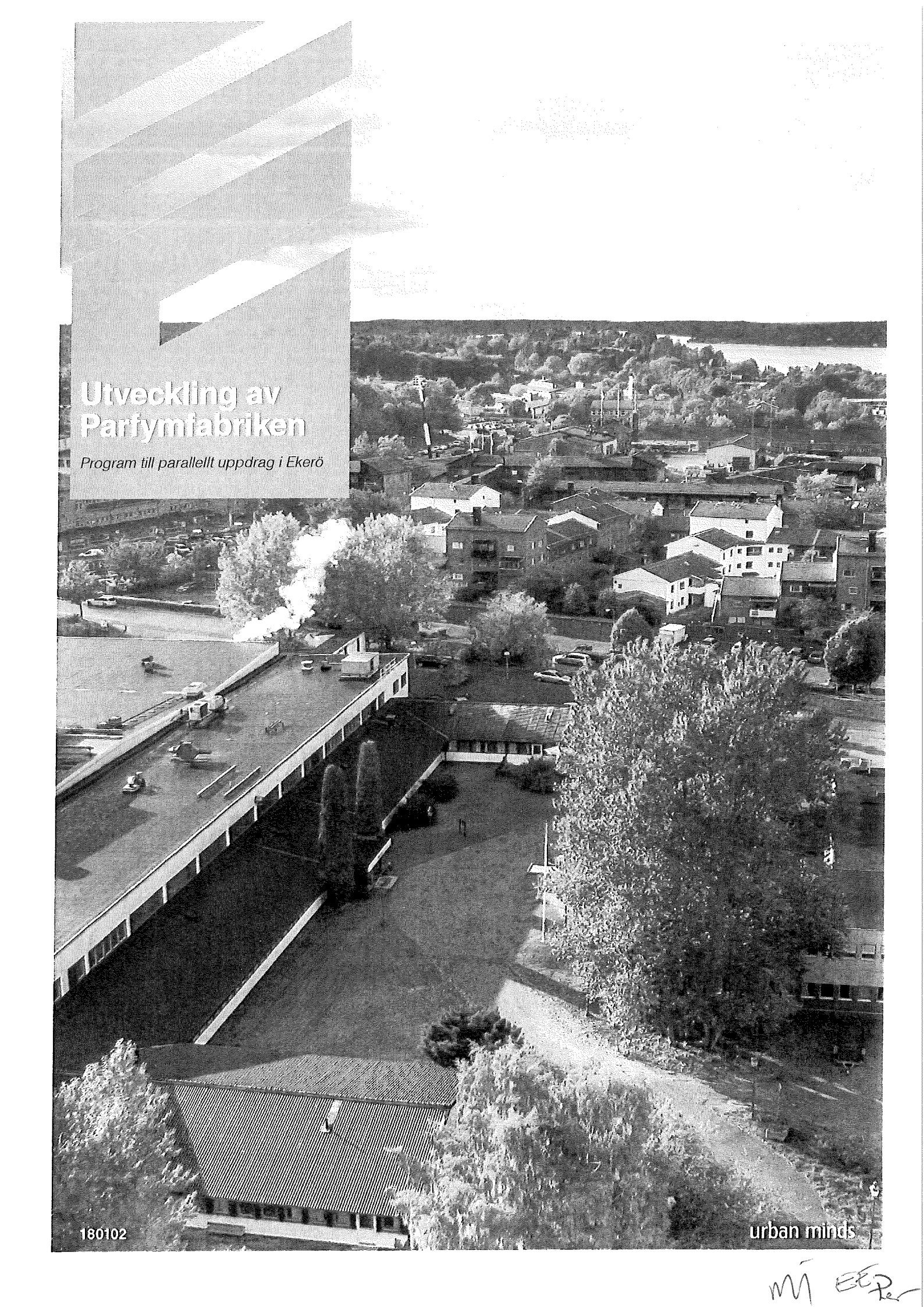
Planläggning bedöms kunna påbörjas 2019 och leda fram till en antagen detaljplan ca år 2023.

**Beslutet expedieras till**  
Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Tommie Eriksson  
Miljö- och stadsbyggnadschef

Emma Embretsen  
Planeringschef

mj  
EE  
Per

An aerial photograph of a town, likely Ekerö, Sweden. In the foreground, a large, modern industrial building with a flat roof and a long, low profile is visible. The building has a series of windows along its side. To the right of the building is a large, open area with trees and a few parked cars. In the background, a dense residential area with many houses is visible, followed by a forested hill and a body of water. The sky is bright and clear.

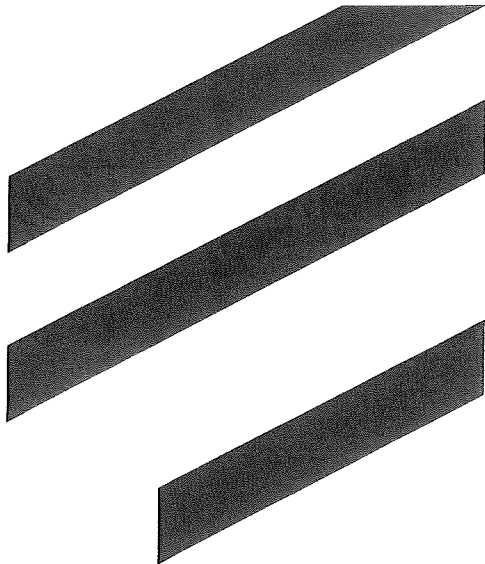
# Utveckling av Parfymfabriken

*Program till parallellt uppdrag i Ekerö*

180102

urban minds

M Ekerö



# Innehåll

## Projektorganisation

### Projektgrupp

Emelle Greiff,  
*planarkitekt, Ekerö kommun*  
Annica Nilsson Sahlén,  
*exploateringsingenjör, Ekerö kommun*  
Mounir Tajjou,  
*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 Tajjou, *beställare, ExNord*  
Emelie Greiff och Peter Lindroos som  
*föredragande*

### Fotografier

Richard Hammarskiöld,  
*Edison*

### Layout, kartor och figurer

Anna Kika,  
*Urban minds*

## Ni är utvalda!

På väg mot framtidens småstad på Ekerö

### 1. Varför?

Bakgrund

Syfte

Mål

### 2. Platsen idag

Tidigare ställningstaganden

Sammanfattning av nuvarande  
förutsättningar

Sammanfattning av pågående  
omvandling i närområdet

### 3. Vår vision

Småstadens kvaliteter

Smart infrastruktur

En stadsdel för alla

Levande kultur- och naturmiljöer

### 4. Uppdraget och fortsatt arbetet

Omfattning

Tidplan

Underlag

Kompletterande utredningar

Samrådshandling

Kontakt och frågor

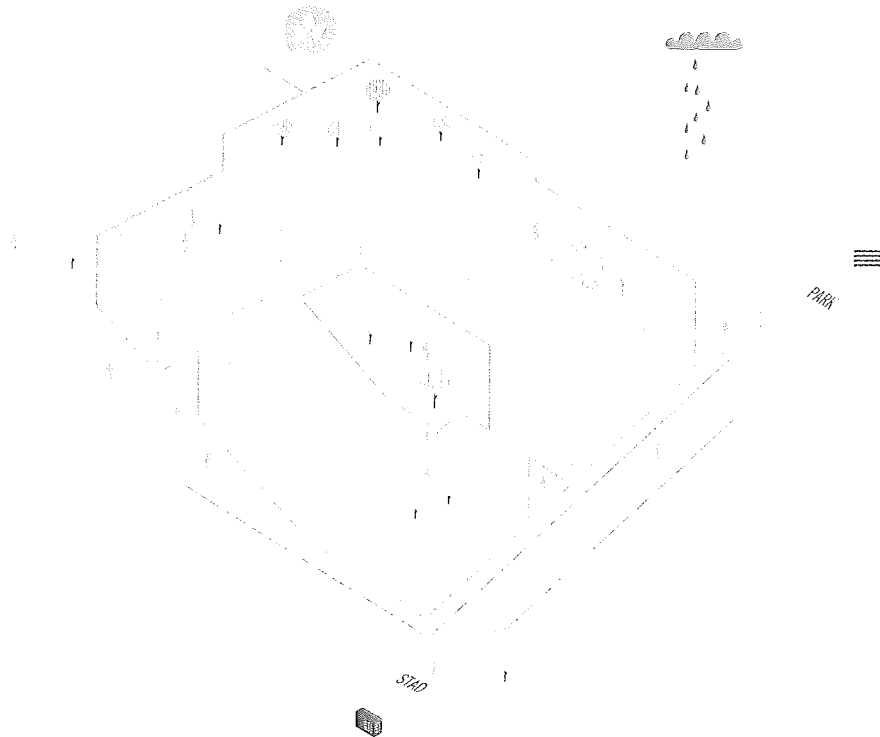




## Vår vision - Framtidens småstad på Ekerö

Målsättningen är att Parfymfabriken ska bli en del av småstaden Ekerö och att stadsdelen ska tillföra kommunen de fördelar som berövas och där 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 stadskärna som förädlar centrum för andra stadsdelar med goda förutsättningar för möten mellan boendets verksamheter och utövande.





## 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 funktionell, levande, upplevbar och karaktärsfull bebyggelse med en

1. Tillföra bostäder i stads kvarter 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 samhällssekonomiskt 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

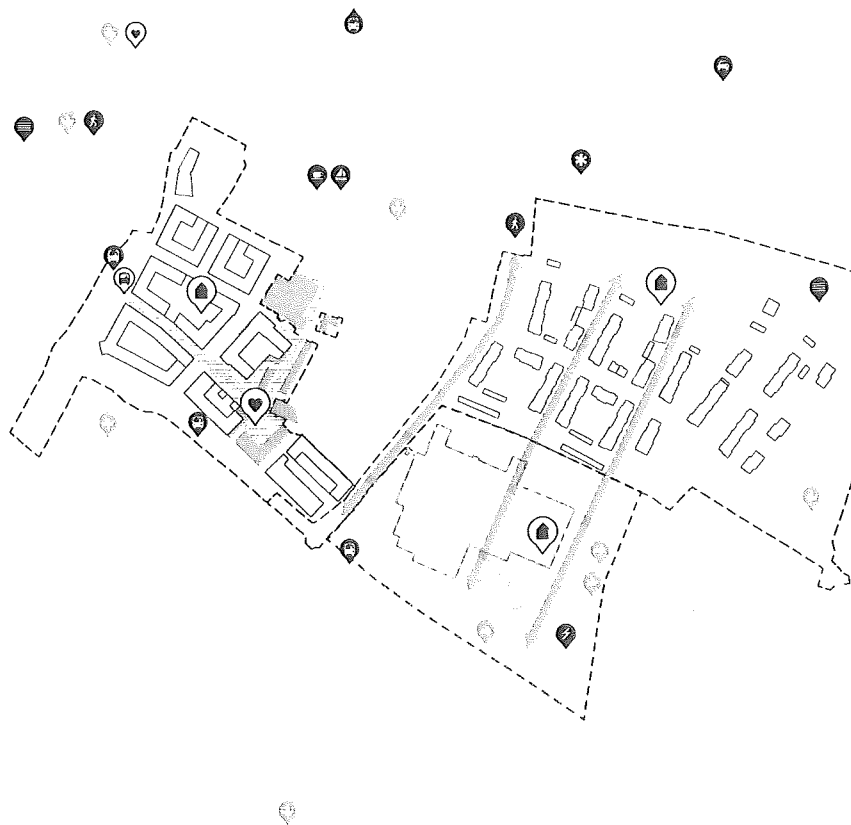
Parfymfabriken ska erbjuda levande och tillgängliga kultur- och naturmiljöer som utvecklar Ekerös unika stads- och landskapsbild.

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 del 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 karaktärstull miljö.

### 1. Tillföra bostäder i stadskvarter 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 bostädens 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 centrum mångfald av funktioner, komplettera stadskärnan och därmed bidra till att göra hela Ekerö kommun mer attraktivt.

ME  
MT  
ter



## 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.

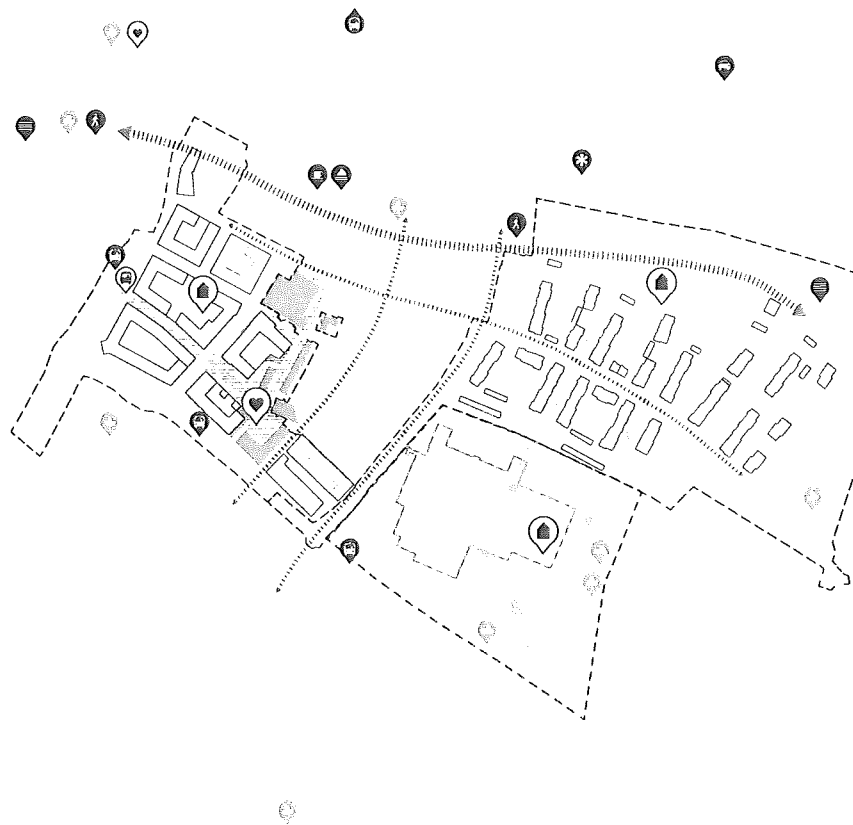
### 4. Ta vara på digitaliseringens möjligheter.

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?

EE  
Per MT





## 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 Mälärö torg 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.

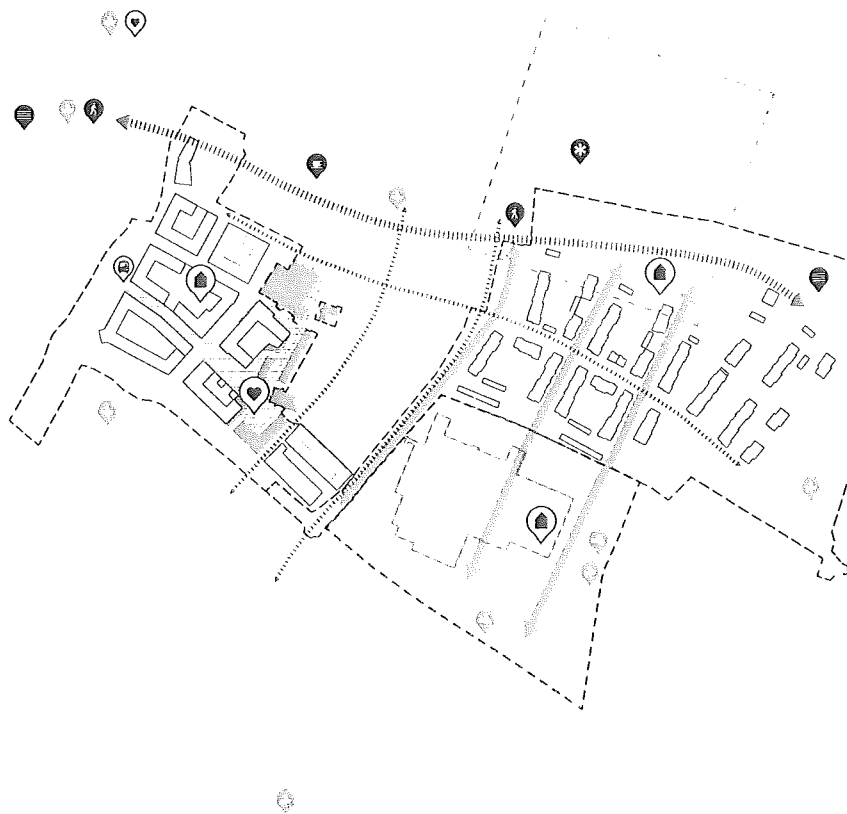
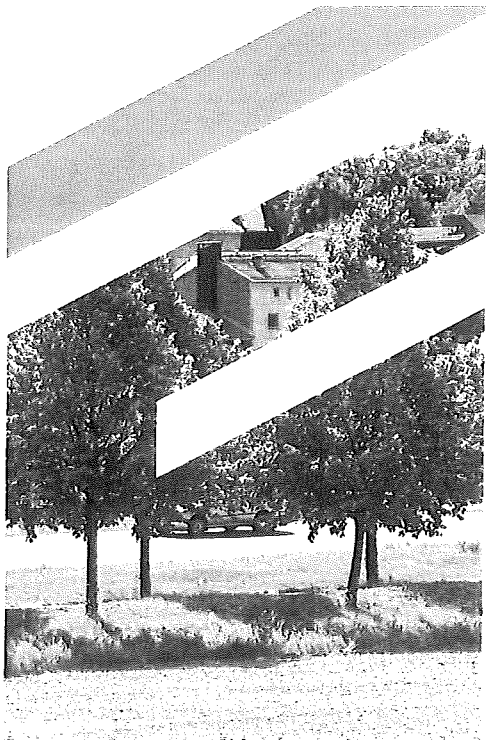
Väl utformade stadsrum är en förutsättning för ett rikt och integrerande stadsliv. Stadsdelens torg och platser behöver ha väl avvägd storlek och avgränsas av bebyggelse med aktiva och öppna bottenvåningar. De förläggs lämpligen till viktiga noder i stadsdelen, i mötet mellan gator och stråk med underlag 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 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

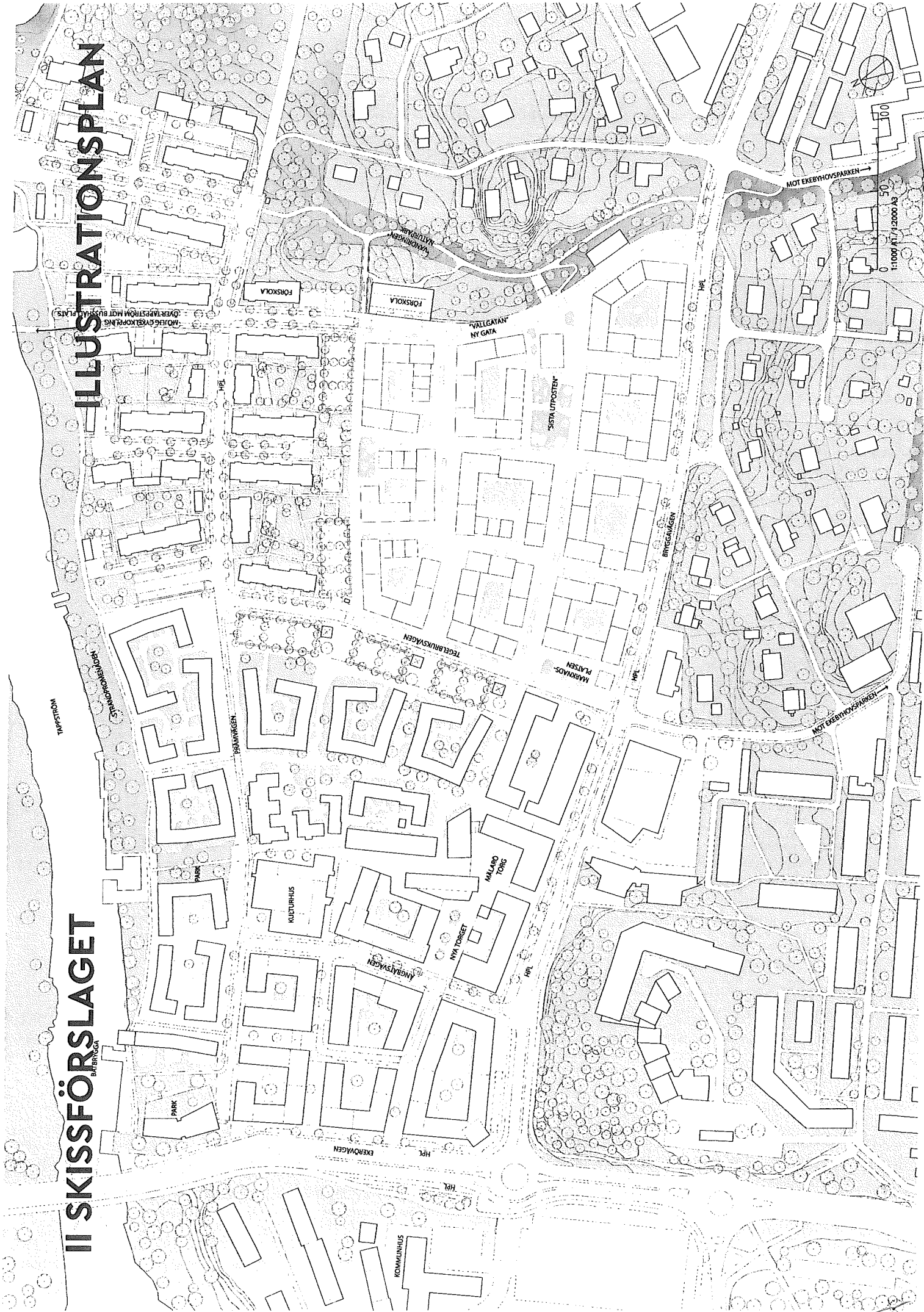
0 25 75 150 meter



# II SKISSFÖRSLAGET

BÄRRINGEN

# ILLUSTRATIONSPLAN



Dr EE  
M.



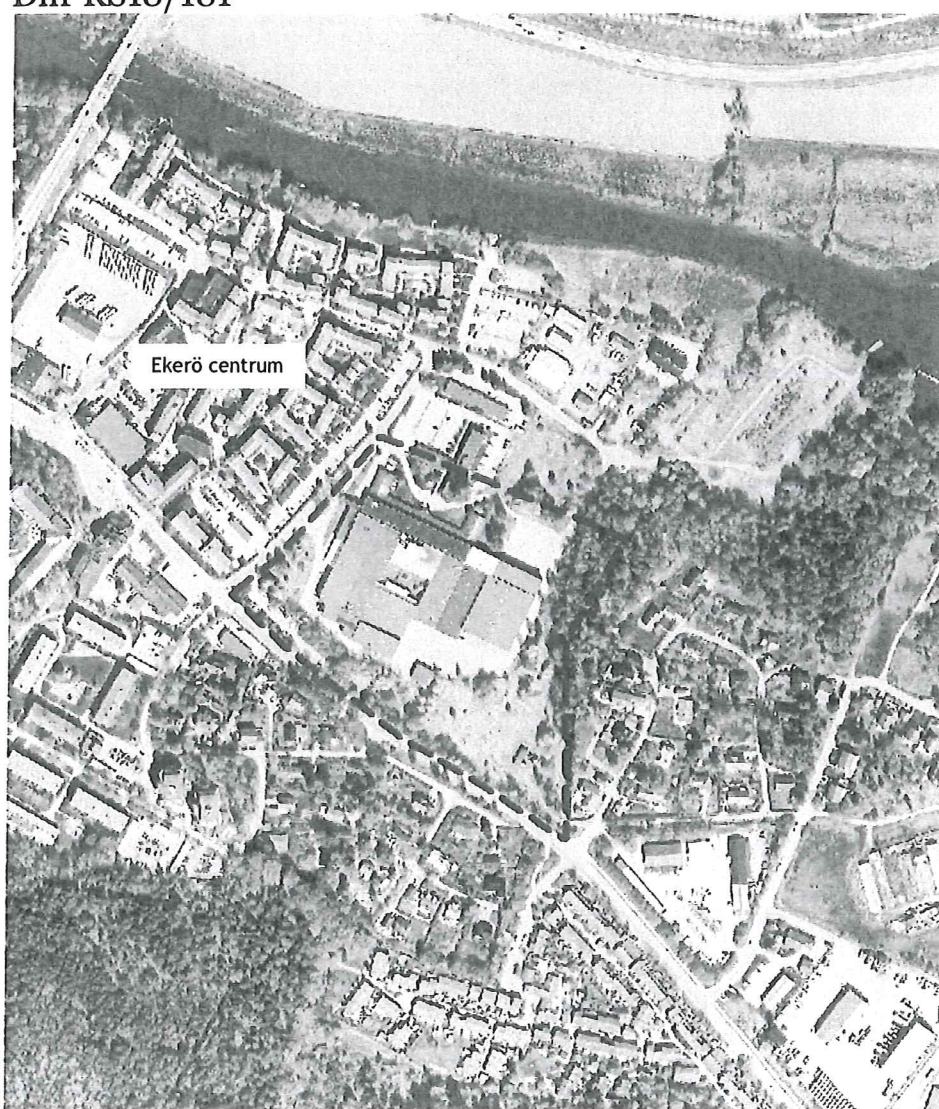


Miljö- och stadsbyggnadskontoret

2018-11-02

## 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

EE  
MT  
Per

**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 §,

EL  
MI  
Per

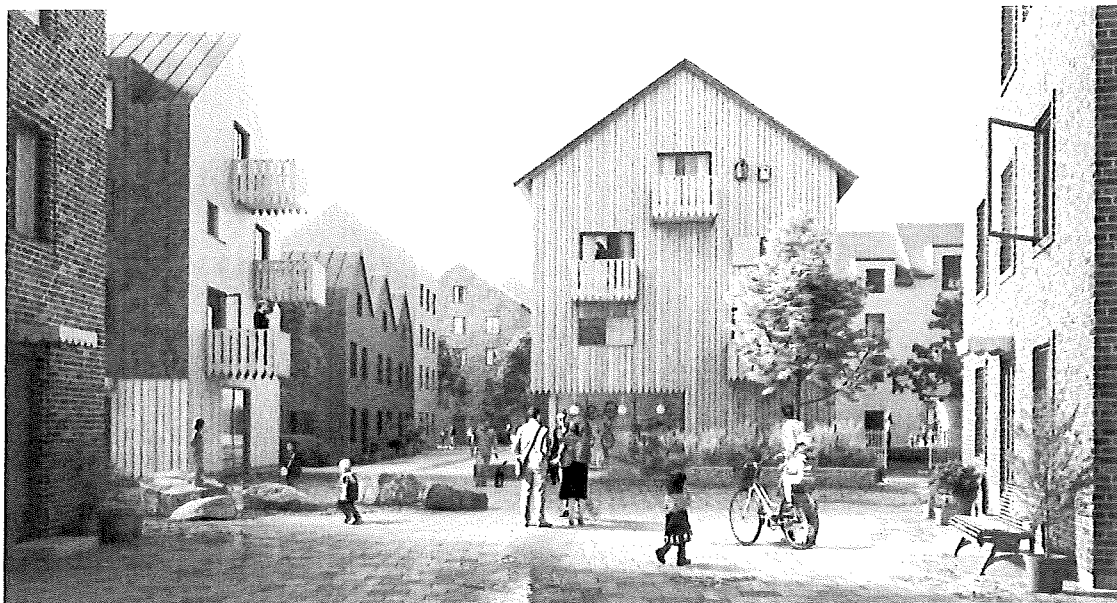
## Begäran om planbesked

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.

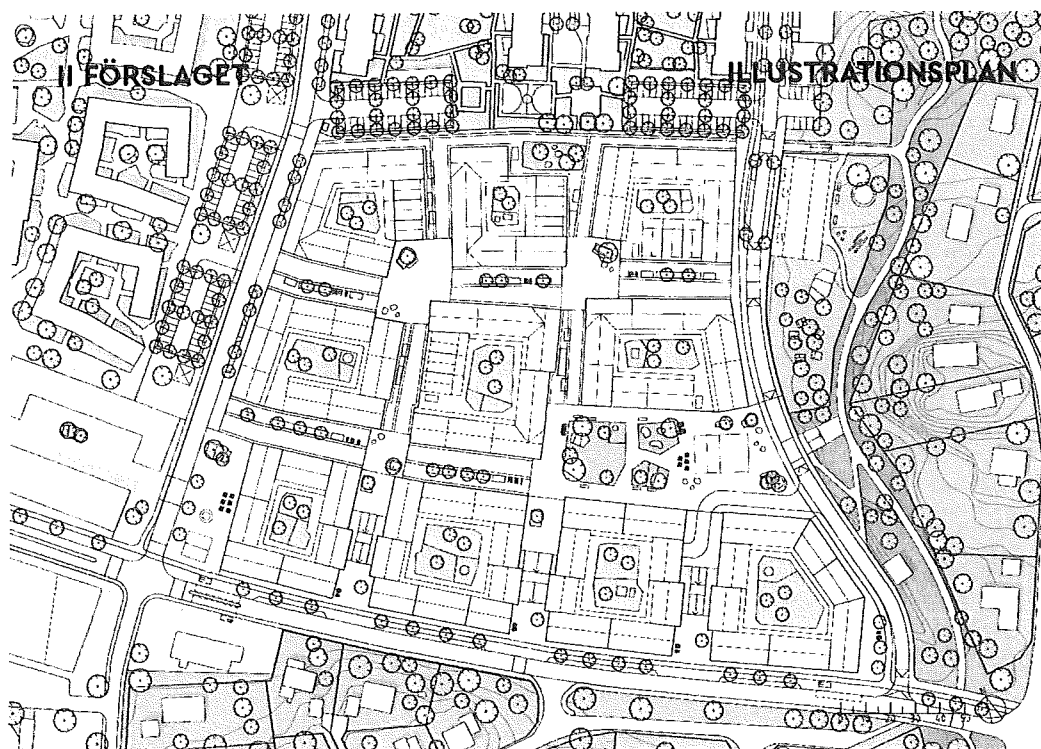
Dagvatten föreslås omhändertas genom öppna lösningar i form av svackdiken, växtbäddar/regnträdgårdar, översilningsytor, torrdammar och mindre våta dammar som ger fördröjning och rening av dagvatten inom området.



Förslag på utformning av bebyggelse enligt ansökan.

EE  
DM  
Per



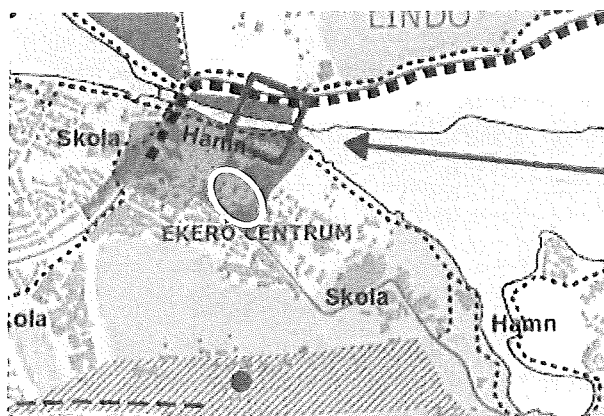


Situationsplan för ny byggnation enligt ansökan.

## 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.



- Centrum/småstad
- Förtätning befintlig bebyggelse före år 2030
- Industri, verksamheter befintliga/framtida

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, Träkvista, Svanhagen, Stenhamra, Älvnäs och Västeräng ska rymma tätare bebyggelse med stor andel flerbostadshus, handel, service, skola/förskola, hotell/vandrarhem, mötesplatser, verksamheter mm.

EE  
Per MT



- 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 skyddszonen 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.

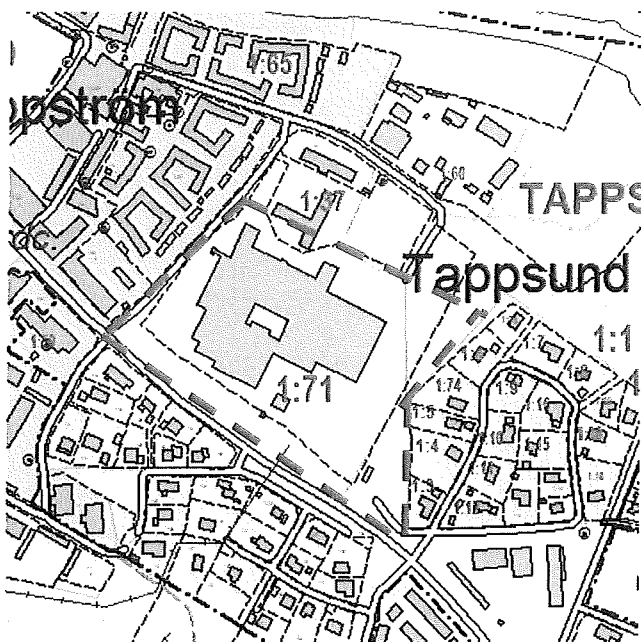
EE  
RM

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.

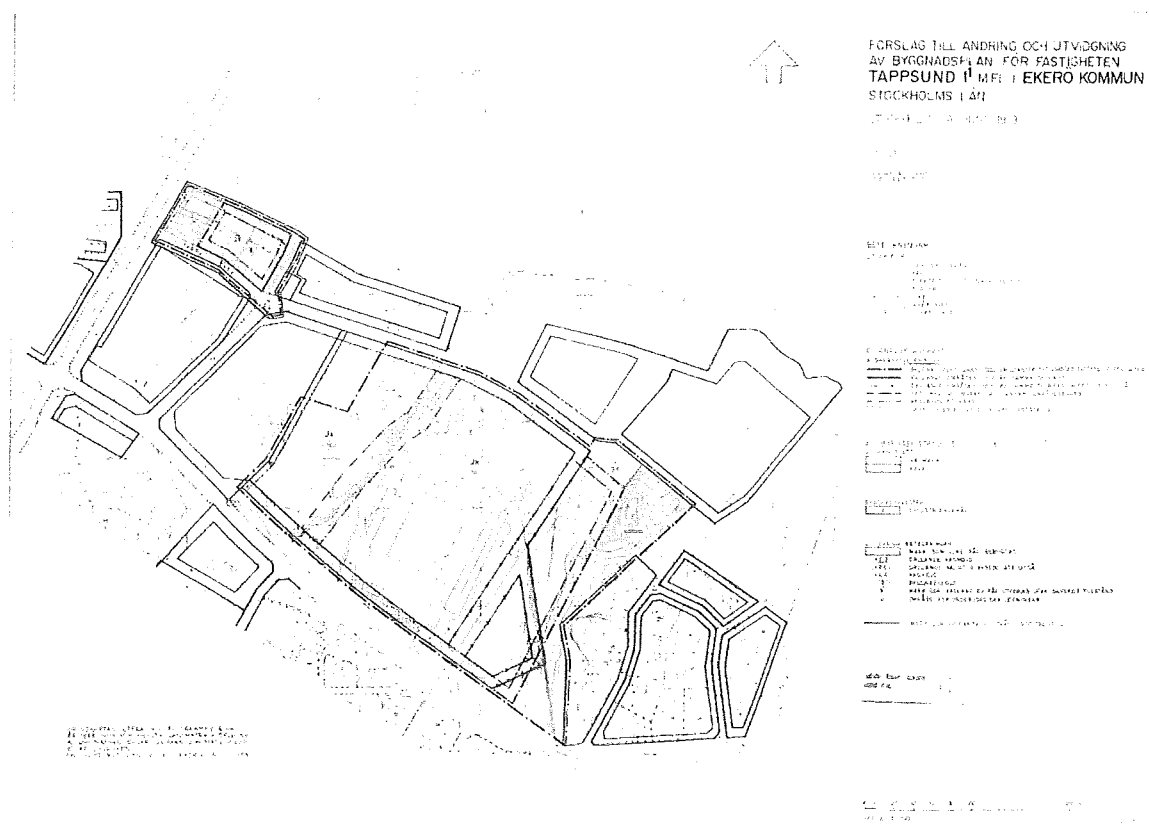
### Utredningsområdet

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.

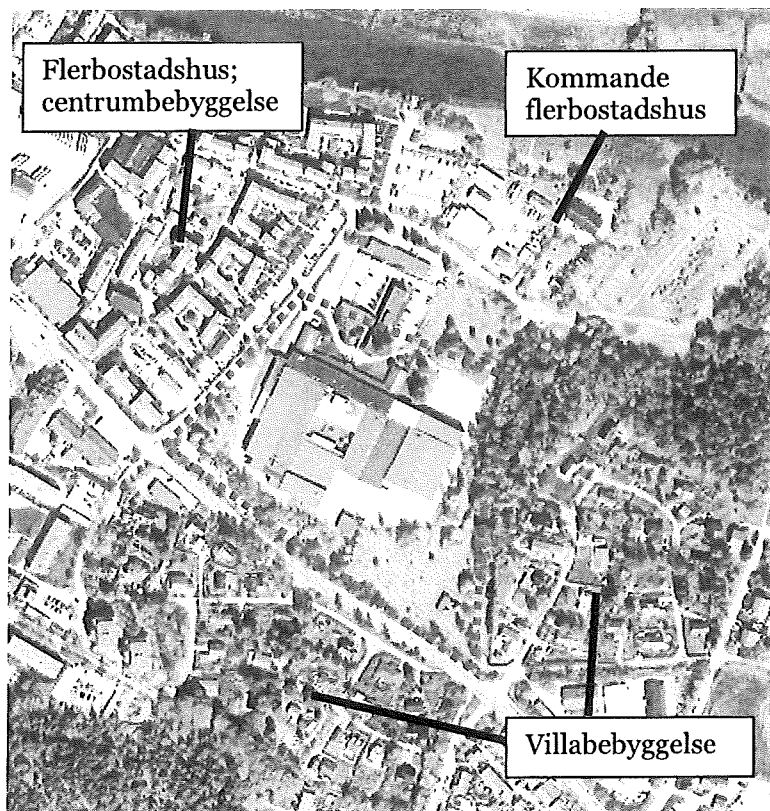
Planområdet omfattas idag av sju stycken gällande detaljplaner. Den största delen omfattas av detaljplan 067 (fastställd 1974-06-05) och är planlagd för industriändamål. Därutöver omfattas området även av detaljplan 028 (fastställd 1961-12-18), detaljplan 070 (fastställd 1976-02-25), detaljplan 086 (fastställd 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).



*Gällande detaljplan 067.*

På Tappsund 1:71 finns en fabriksbyggnad där en tillverkningsindustri med gällande miljötillstånd bedrivs. Produktionen består av hygieniska och kosmetiska produkter. Därutöver finns inom planområdet en kommunalt ägd byggnad med olika verksamheter samt en elnätstation. Bebyggelsen i närområdet utgörs av villabebyggelse i öster och söder samt flerbostadshus och centrumbebyggelse i väster. Norr om planområdet kommer flerbostadshus med 4-6 våningar och en förskola att uppföras (detaljplan för Ekerö strand).

EE  
Per MT



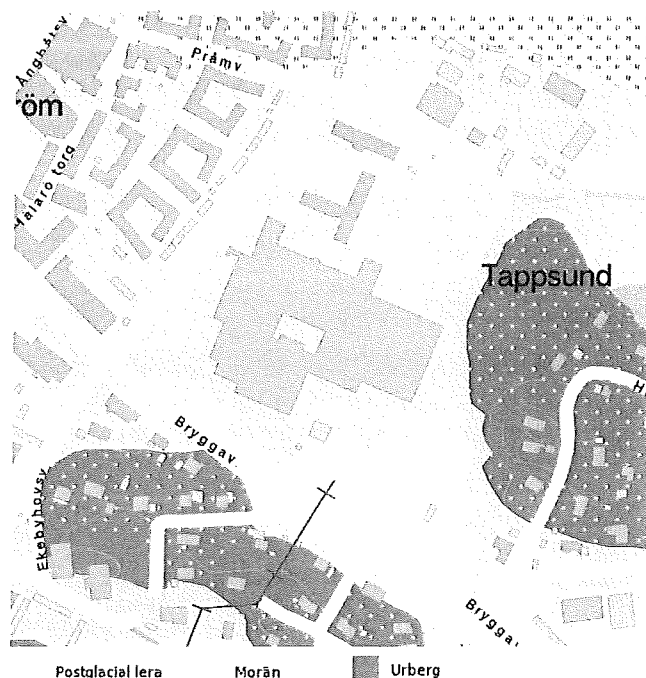
*Omkringliggande bebyggelse. Planområdet rödmarkerat.*

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).

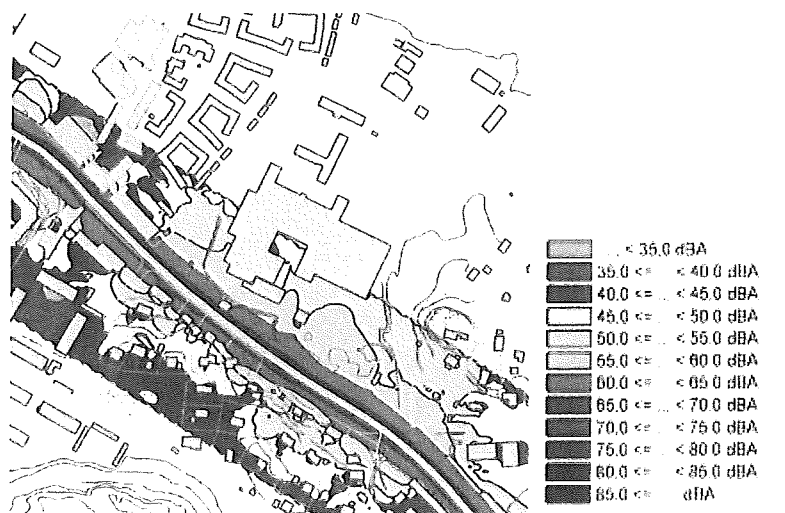
I söder utgörs vegetationen av högt gräs och rosbuskar samt längs Bryggavägen träd i form av lönn, sälg, äppelträd, ask, asp m.fl. I planområdets östra del finns en del av ett mindre skogsområde, vilket tidigare bedömts ha naturvärden motsvarande kommunalt värde (Ekologigruppen, 2010). Denna del som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

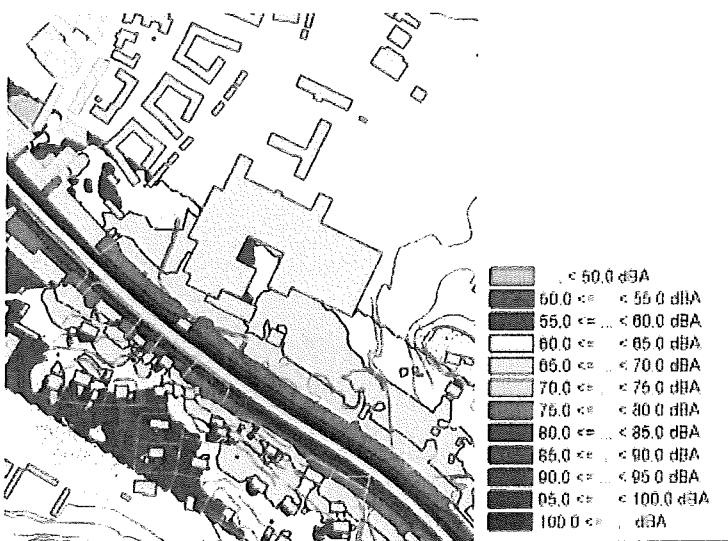
### Störningar och risker

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.

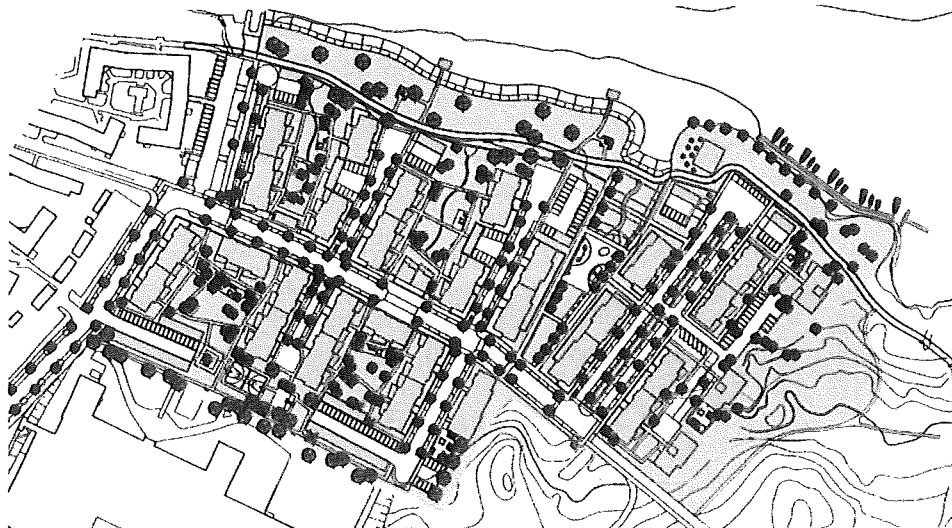
## Pågående planering i området

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

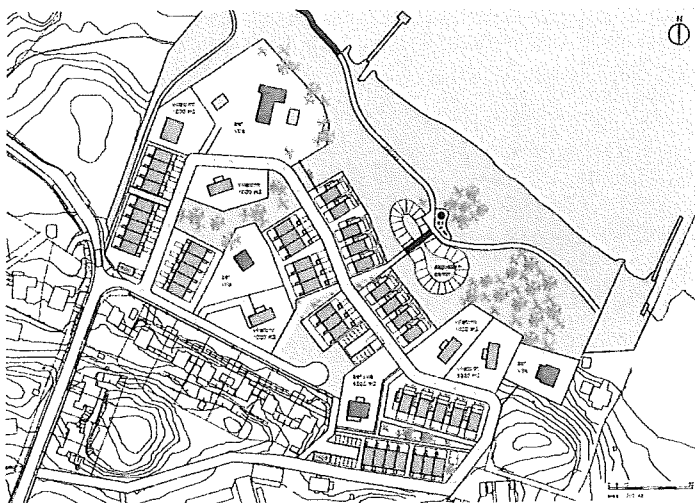
Detaljplanen för Ekerö strand (Tappsund 1:60 m.fl.) vann laga kraft 2018. Planen innebär ett tillskott på ca 460 nya bostäder i flerfamiljshus samt utbyggnad av strandpromenad. Planområdet är beläget direkt norr om utredningsområdet.

Per EE  
MT



*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.

EE  
Per M



## 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 utökat 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

EE  
P-M