

2019-09-16

STARTPROMEMORIA Ektorp centrum

Dnr
KFKS 2019/802
KFKS 2019/513
Projekt 9103
Standardförfarande

Ektorp centrum

Stadsbyggnadsprojekt Ektorp centrum,
fastigheterna Sicklaön 354:1 och Sicklaön 40:14, Nacka kommun



Kartan visar Ektorp centrum och den röda linjen visar övergripande det aktuella området för centrumutveckling. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun Ektorp centrum ligger.

I Sammanfattning

Ektorp centrum är ett av Nackas lokala centrum. En av översiktsplanens stadsbyggnadsstrategier innebär att lokala centrum och deras omgivning ska utvecklas. Ektorp centrum har god försörjning av kollektivtrafik och en förtätning kan bidra till ett hållbart stadsbyggande ur flera aspekter. Det lokala centrumet ska rikta sig till boende och kunder i närområdet. En centrumutveckling med bostäder, handel och kontor i Ektorp centrum bidrar till att uppfylla Nackas ambition att bygga 20 000 nya bostäder och tillskapa 15 000 arbetsplatser fram till 2030.

Centrumfastigheten Sicklaön 354:1 ägs av Fastighets AB Balder. En planläggning av Ektorp centrum har pågått under många år utan att kunna slutföras och processen har varit vilande de senaste åren. En formell omstart av projektet och planprocessen har bedömts lämplig. Syftet med en omstartat projekt är att utveckla Ektorp centrum som ett lokalt centrum med en tätare bebyggelse och med ett ökat inslag av bostäder. En blandning av bostäder och arbetsplatser ska eftersträvas för att skapa ett levande kommundelscentrum. Det ger förutsättningar och för att bibehålla och utveckla befintligt serviceutbud.

Projektets mål är att inledningsvis identifiera Ektorp centrums framtida inriktning som ett av kommunens lokala centrum. En lämplig nivå för antalet nya bostäder och arbetsplatser bör identifieras. Målet bör vara att hitta en struktur av nya bebyggelsevolymmer som stärker och utvecklar centrumet. Centrum- och torgmiljö bör uppmuntra till vistelse och en dimensionerad ändamålsenlig parkering för handeln bör ordnas. Centrumområdet behöver ansluta väl till omgivande områden och en god trafikföring i området behöver uppnås.

En omstartad centrumutveckling ska ge en enad inriktning mellan kommunen och Balder, vilket ska resultera i en lämplig exploateringsgrad och bebyggelsestruktur. Detta bör regleras i ett ramavtal efter en inledande fas av planarbete.

2 Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte

Projektets övergripande syfte är att:

- Utveckla Ektorp centrum som ett lokalt centrum med en tätare bebyggelse och med ett ökat inslag av bostäder, handel och kontor i enlighet med kommunens stadsbyggnadsstrategi. En blandning av bostäder, handel och arbetsplatser ska eftersträvas för att skapa ett levande kommundelscentrum. Det ger förutsättningar för att bibehålla och utveckla befintligt serviceutbud.

2.2 Projektets Mål

Projektets mål är att:

- Inledningsvis identifiera Ektorp centrums framtida inriktning som ett av kommunens lokala centrum.
- Identifiera en lämplig nivå av antal bostäder och arbetsplatser inom planområdet och hitta en struktur av nya bebyggelsevolymerna som stärker och utvecklar centrumet.
- Skapa en centrum- och torgmiljö som uppmuntrar till vistelse.
- Skapa ett centrumområde som ansluter och förhåller sig väl till omgivande områden.
- Skapa en effektiv trafiklösning för centrumet och en för handeln väl dimensionerad och ändamålsenlig parkering.

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- *Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser.* Projektområdet är ett utpekat lokalt centrum och har god kollektivtrafikförsörjning. För att skapa en levande stadsdel är det viktigt med en variation av bostadsbebyggelse, arbetsplatser och mötesplatser vid ett lokalt centrum.
- *Dagvatten som renas och infiltreras.* Projektet behöver utreda påverkan avseende dagvatten. Miljökvalitetsnormer för vatten för berörda recipienter ska klaras. En ny detaljplan för området behöver möjliggöra fördröjning, infiltrering och rening av dagvatten samt minska risker för framtida översvämningar.
- *Hållbart resande.* Precis intill projektområdet Ektorp Centrum sträcker sig Värmdövägen med ett antal busslinjer. Kollektivtrafikförsörjningen till området är därför mycket god. Det är viktigt att verka för alternativ till bilanvändande och att uppmuntra mer hållbara transportsätt.

- *En levande kulturmiljö.* Ektorp centrum har en tydlig arkitektonisk ambition. Detta behöver beaktas och respekteras i planarbete både från kulturmiljösynpunkt och från stadsbildssynpunkt. Viktiga karaktärsdrag att överväga är den ursprungliga bebyggelsestrukturen med en U-form som öppnar sig mot söder samt enhetligheten i formspråket, fasadmaterialet och andra byggnadsdetaljer.

2.2.1 Uppföljning av projektmål

Projektmålen och målområdena för hållbart byggande följs upp och rapporteras årligen i en projektrapport.

2.3 Projektets bakgrund och behov

Utveckling av Ektorp centrum är ett projekt som har diskuterats i många år. År 2003 godkändes en startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet. Ett detaljplaneprogram togs fram och antogs av kommunfullmäktige 2008, därefter påbörjades arbetet med en ny detaljplan. 2010 valde exploatören av ekonomiska skäl att inte teckna exploateringsavtal med kommunen och därför antogs inte detaljplanen. Projektet återupptogs under 2015 och 2016 på initiativ av fastighetsägaren Fastighets AB Balder (Balder) men avstannade efter att kommunen och Balder inte kunde enas om den övergripande volymutformningen.

Förutsättningarna i området har också förändrats. Nya detaljplaner för bostäder och studentbostäder har antagits i närområdet. Vidare har Nacka kommun ingått avtal om en utbyggd tunnelbana till Nacka centrum. Kommunens ambition förmedlad i översiktsplanen är, förutom den stadsutveckling som sker på västra Sicklaön, att tillskapa 6000 nya bostäder i övriga kommunen till 2030. Ambitionen innebär att Nackas lokala centrum med omgivning bär ett ansvar. Att de lokala centrumen ska utvecklas var också en av kommunens stadsbyggnadsstrategier i översiktsplanen från 2012 och fortsatt i den nu gällande översiktsplanen från 2018.

3 Förutsättningar

3.1 Fastigheter/Område

Centrumfastigheten, Sicklaön 354:1, ägs av Fastighets AB Balder genom Fastighets AB Ektorp centrum.

Fastigheten Sicklaön 73:116, direkt nordöst om centrumfastigheten, består av en industri- och handelsbyggnad. De befintliga verksamheter som finns på denna fastighet är en ICA Supermarket, en gym- och träningsanläggning - Nordic Wellness Nacka, samt ett par bilverkstäder och några mindre verksamheter. Fastighetsägaren Dominant Invest AB har meddelat intresse av att samverka i förestående planläggning. I vilken omfattning Sicklaön 73:116 ska ingå planläggningen behöver studeras närmare inledningsvis i projektet.

I tidigare planarbeten har kommunal gatu- och parkmark ingått i planläggningen. Den gatufastighet som omgärdar centrumfastigheten heter Sicklaön 40:14. Även parkmarksfastigheterna Sicklaön 73:92, 73:89 och 73:97 öster om centrumfastigheten har varit föremål för diskussioner om planläggning för bostadsändamål.

3.2 Projektområdets preliminära avgränsning och inriktning

En omstart av planprocessen har tillsammans med Balder bedömts lämplig. Sedan det första Start-PM:et godkändes 2003 har plan- och bygglagen reviderats i två omgångar och en ny trafikbullerförordning trätt i kraft.

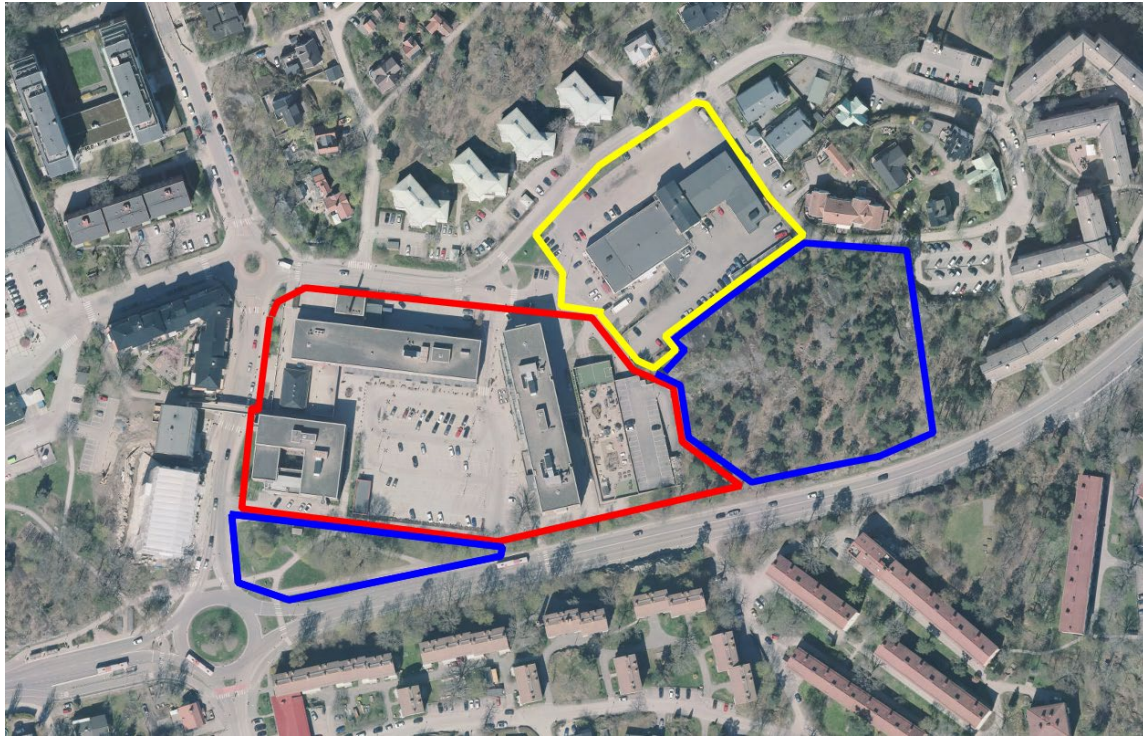
De två tidigare planförslag som tagits fram och avbrutits har prövat olika utformningsförslag och gestaltningsidéer. Dessa tidigare framtagna förslag kan utgöra ett bra stöd i kommande planarbete. Ektorps centrums identitet finns inte tydligt identifierat i de tidigare planarbetena. Ett av de första arbetsmoment som ett nytt planarbete behöver hantera är därför funktion och framtida positionering i Nacka som lokalt centrum. Bostäder behöver tillföras Ektorps centrum, inte bara för att förbättra serviceunderlaget utan också för att levandegöra platsen utanför den kommersiella servicens öppettider.

En platsanalys bör göras utifrån befintliga värden i området och den befintliga kulturmiljön. Ett underlag till detta Start-PM är ett antikvariskt omdöme kring Ektorps centrums bebyggelse. Detta finns inte framtaget sedan tidigare.

Dessutom föreslås en process initieras med Konsten att skapa stad med avsikt att skapa ett fördjupat samtalsmaterial med intressenter och verksamhetsutövare knutna till Ektorps för att få en bättre samlad lägesbild av Ektorps framtid. Detta utvecklas mer under punkt 4.3 Kommunikation.

Efter en inledande fas där Ektorps centrums utveckling och roll ska utvärderas kan ett preliminärt och närmare bestämt planområde avgränsas. I tidigare planarbete har del av parkmarken öster om centrumfastigheten ingått. Denna mark kan vara aktuell att pröva för planläggning igen. Även industrifastigheten nordöst om Ektorps centrum kan bli aktuell för planläggning, antingen delvis eller i sin helhet.

Det är i detta skede inte möjligt att avgöra i vilken omfattning bostäder och arbetsplatser kan föreslås inom planområdet. Förslaget är därför att detta ska kunna ges en tydligare inriktning i ett ramavtal som upprättas när det finns en samsyn kring exploateringsgrad, bebyggelsestruktur och volymutformning. Ett ramavtal bör tas fram innan upprättande av samrådshandlingar.



Den röda linjen illustrerar Balders centrumfastighet. Kommunal mark illustreras med blå linje, i sydväst mot Ektorpsrondellen och parkmark (planlöst) öster om centrumet. Angränsande gatumarke är kommunala. Den gula linjen visar industrifastigheten i nordöst.

3.3 Översiktsplan, statliga och kommunala intressen

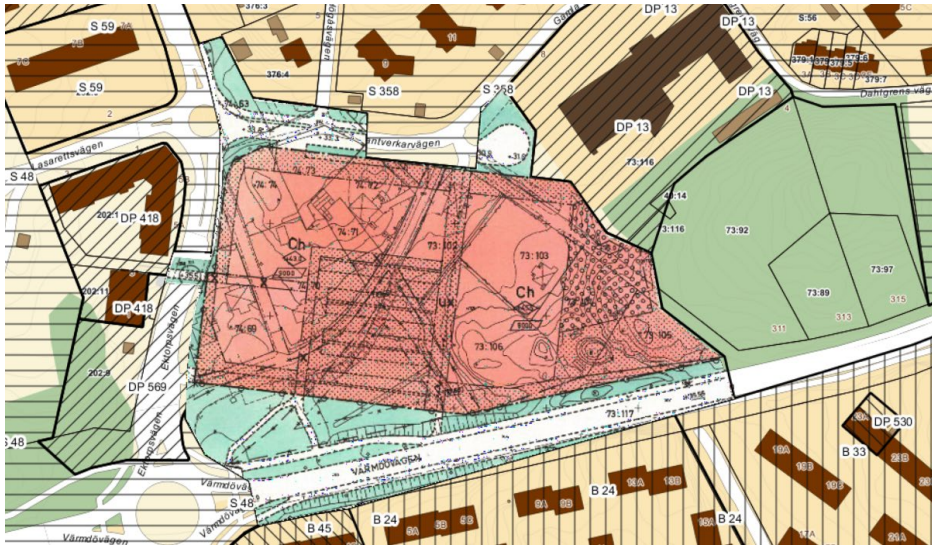
Ektorp centrum ligger inom ett område i översiktsplanen med beteckning medeltät stadsbebyggelse, kallat Bm1 Skogalund/Ektorp/Saltängen. Den medeltäta stadsbebyggelsen karaktäriseras av en blandning av funktioner som är typiska för en blandad stad. Översiktsplan anger inte hur många bostäder som kan tillkomma specifikt inom Ektorp centrum. Områden med medeltät stadsbebyggelse har i huvudsak bebyggelse mellan 2 och 6 våningar, men högre hus kan vara lämpliga i vissa lägen, exempel vid lokala centrum.

Översiktsplanen innehåller fyra stadsbyggnadsstrategier varav en syftar till att utveckla centrum och deras omgivning. De lokala centrumen är lätta att försörja med kollektivtrafik och en förtätning kan bidra till ett hållbart stadsbyggande ur flera aspekter. För ett varierat näringsliv i Nacka är den lokala ekonomin viktig. Enligt översiktsplanen behöver verksamheterna i den lokala ekonomin rikta sig till boenden eller kunder i närområdet. I ett lokalt centrum finns förutsättningar för naturliga mötesplatser, både kring ett kommersiellt utbud men också för kulturella upplevelser, fritidsaktiviteter och spontana möten. Det är viktigt att verka för att lokala centrum blir attraktiva för befintliga företag och nya arbetsplatsetableringar.

Översiktsplanen anger avseende framtida behov av service och infrastruktur att mark bör avsättas för tunnelbana under jord och för station i Ektorp. Ny bebyggelse anges leda till behov av 150-200 förskoleplatser, men det är inte angivet var i området dessa bör tillkomma. Båda frågorna och förekommande behov behöver studeras i kommande planarbete.

3.4 Detaljplan(-er)

Inom det kommande planområdet och centrumfastigheten gäller stadsplan 265 som vann laga kraft 1976, där kvartersmarken är planlagd för centrumbebyggelse samt omgärdande parkmark.



Eftersom ett planområde inte definierats i detta skede kan andra gällande detaljplaner beröras. I huvudsak är planläget i övrigt som följande:

- För Gamla Landsvägen norr om centrum gäller detaljplan stadsplan 258 som vann laga kraft 1987.
- Detaljplan 13 gäller nordöst om centrumfastigheten och markanvändning är handel, industri och kontor. Planen vann laga kraft 1989.
- Parkmarken öster om centrumfastigheten är planlös.

4 Om projektet

4.1 Finansiering

Exploatören ska stå för samtliga kostnader som är kopplade till utvecklingen av projektområdet. I det fall kommunala byggrätter tillskapas i projektet ska kommunen stå för en del av kostnaderna och projektet ska i sådana fall generera ett positivt ekonomiskt resultat för kommunen.

4.2 Genomförande

Ett genomförande av detaljplanen bedöms ske genom utbyggnader i etapper. Centrumfunktionen behöver vara tillgänglig under de olika genomförandefaserna.

4.3 Kommunikation/Konsten att skapa stad

Invånare och andra som verkar i området ska kunna vara delaktiga när vi tillsammans utvecklar området. Med kommunikationsinsatser och andra aktiviteter vill kommunen

uppmuntra engagemang, nyfikenhet och medskapande under projektets gång. Syftet är att skapa en attraktiv och levande plats där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt. Kommunen arbetar också aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser under namnet *Konsten att skapa stad*, och sådana aktiviteter kan planeras inom ramen för detta stadsbyggnadsprojekt.

5 Risker

Planläggning av Ektorp centrum har en lång historia där ett Start-PM beslutades 2003. Ektorp centrum ägdes då av en annan fastighetsägare som togs över av Fastighets AB Balder. Sett tillbaka på den planläggning som pågått har det varit svårt att hitta en balans mellan en exploateringskalkyl och en lämplig utveckling utifrån ett allmänt kommunalt perspektiv. En omstart av centrumutvecklingen av Ektorp centrum är därför beroende av en förankring med mål och vision mellan framförallt Balder och kommunen, men också andra berörda intressenter i området.

Efter en inledande fas i planarbetet kommer det behövas en enad inriktning mellan kommunen och Balder med bland annat en exploateringsgrad som kan ge en godtagbar exploateringskalkyl. Kopplat till detta finns risker med rådande marknadsläge för nyproduktion av bostäder och kontorslokaler.

Fastigheten Sicklaön 73:116, direkt nordöst om Ektorp centrum, förefaller lämplig att i någon omfattning foga in i planområdet. Detta bör förbättra förutsättningarna för att en ändamålsenlig centrumutveckling ska kunna utföras. Eventuella överenskommelser med fastighetsägaren för Sicklaön 73:116 kan därför vara avgörande för framdriften av en ny detaljplan för Ektorp centrum.

6 Ekonomi

Detaljplaneavtal ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren Balder i samband med Start-PM. Detaljplaneavtalet omfattar planläggningskostnader inklusive kommunens interna administrativa arbete, dessa kostnader debiteras exploitören. Ramavtal och senare exploateringsavtal ska upprättas med exploitören för att reglera ansvar och kostnader i projektet. Exploatören ska erlagga exploateringsersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar.

Kommunen äger även mark som kan komma att ingå i planområdet. I det fall byggrätter tillskapas på kommunal mark ska kommunen stå för en del av kostnaderna.

7 Tidplan

Samråd	Q1 2021
Granskning	Q4 2021
Antagande	Q1 2022
Projektering	2022
Utbyggnad	2023-2026

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten Nacka

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Gustaf Davidsson
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka

Jonas Eriksson
Planarkitekt
Planenheten