



## Program för Ektorp centrum

Projektnummer 9103

KFKS 2003/672 214

Januari 2008

## 1. Innehåll

1.1 Sammanfattning	2
1.2 Medverkande	2
1.3 Bakgrund	3
1.4 Syfte	3
<b>2. Nuvarande förutsättningar</b>	
2.1 Programområdet	4
2.2 Markägoförhållanden	4
2.3 Gällande planer och kommunala beslut	5
2.4 Landskap, natur, rekreation m.m.	7
2.5 Historik och befintlig bebyggelse	7
2.6 Nuvarande markanvändning	9
2.7 Trafik	10
2.8 Tekniska anläggningar	10
2.9 Service	10
<b>3. Programförslag</b>	
3.1 Övergripande mål och rekommendationer	11
3.2 Landskap och stadsbild	11
3.3 Trafik	11
3.4 Service	16
3.5 Bebyggelse	16
3.6 Översiktlig/preliminär miljöredovisning	18
3.7 Genomförande	20
3.8 Fortsatt planarbete	20
3.9 Utredningar	21
3.10 Illustrationer	21
3.11 Litteraturlista	21

## 1.1 Sammanfattning

Ektorp centrum är ett utomhuscentrum med en blandning av butiker och kontor som utgör en mötesplats och ett viktigt serviceutbud för östra Sicklaön. Programmet omfattar ett område som kommer att utvecklas med en eller flera detaljplaner. Programmet bör därför ses som en ram inom vilken övergripande förutsättningar och mål behandlas. Förslaget medger att i huvudsak redan ianspråktagen mark används för tätare bebyggelse.

Det befintliga naturområdet bibehålls till större delen och är en viktig del för närmiljön.

Befintligt vägnät ska i första hand utnyttjas och utvecklas för att minimera ingrepp i landskap och natur.

En blandning av service, arbetsplatser och bostäder eftersträvas, vilket ger en balans mellan dag- och nattbefolkning. Området uppskattas kunna innehålla 140-150 lägenheter och ca 500 arbetsplatser.

Avsikten är att programförslaget efter samråd och beslut i kommunstyrelsen ska ligga till grund för kommande detaljplanering.

## 1.2 Medverkande

Programförslaget har utarbetats och sammanställts av Miljö- och stadsbyggnad, Nacka kommun i samarbete med Altira AB och deras konsulter.

### Medverkande från Nacka kommun:

Micaela Lavonius	Planchef (tom juni 2007)
Andreas Totschnig	Planchef
Per Jerling	Planarkitekt, projektledare
Alexander Erixson	Planarkitekt, projektledare

Elisabeth Rosell	Landskapsarkitekt
Birgitta Held Paulie	Miljöbevakare
Mahmood Mohammadi	Trafikplanerare
Per Johnsson	Utredningsingenjör
Susanne Skoglund	Exploateringsingenjör
Birgitta Strömbäck	Bygglöshandläggare

#### Medverkande från fastighetsägarna och konsulter:

Carl Mörk	Projektledare	Altira AB
Patrik Lindqvist	Projektledare	Altira AB
Jenny Stockhaus	Projektledare	Altira AB
Johan Bergensträhle	Konsult	AB Belona
Hans Murman	Arkitekt	Murman Arkitekter
Kjell Jansson	Arkitekt	Murman Arkitekter
Olle Norrman	Konstruktör	Konkret
Camilla Thunqvist	Trafikkonsult	Tyréns
Ulrica Kernen	Akustikkonsult	Ingemanssons
Kjell Fallqvist	Brandkonsult	Brandkonsulten AB

### 1.3 Bakgrund

Tidigare fastighetsägare till Ektorp centrum, AB Mälarhus genom Skanska, inkom med en förfrågan om planläggning av området, för att omvandla befintlig bebyggelse samt tillföra området ett antal nya bostadshus. Lund & Valentin arkitektkontor skissade på olika förslag. Ektorp centrum förvärvades därefter av Fastighets AB Ektorp Centrum genom Altira AB och Fastighets AB Balder, vilka önskade fortsätta utvecklingen av centrum och planeringsarbetet.

Kommunstyrelsen godkände en startpromemoria för program den 16 februari 2004, § 30. Kommunstyrelsen beslutade den 28

november 2005, § 252 att ingå program- och detaljplaneavtal med fastighetsägaren.

Planarbetet ska inledas med ett programarbete. Programförslaget ska, efter samråd och godkännande i kommunstyrelsen, ligga till grund för detaljplaneringen. Inför programsamrådet har muntlig information hållits i kommunstyrelsens arbetsutskott, 22 maj 2007 § 149, samt i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, 13 juni 2007 § 244.

I programmet ska särskilt ägnas uppmärksamhet åt torgbildningen samt trafik- och parkeringslösningarna, omvandlingen av befintlig bebyggelse samt den tillkommande bebyggelsens omfattning och påverkan på stadsbilden.

### 1.4 Syfte

Syftet med programmet är att redovisa områdets potential och begränsningar inför framtida utveckling. Genom programsamråd kan kommunens beslutsunderlag i tidigt skede utökas med de berördas erfarenheter och synpunkter.

Programmet ska presentera förslag till markanvändning, struktur, exploatering, trafikförsörjning med angoringar och utveckling för området med hänsyn tagen till olika intressen.

Programmet bör ses som en ram inom vilken övergripande förutsättningar och mål behandlas för att möjliggöra och underlätta en utbyggnad.

Planeringens syfte är att förstärka och utveckla Ektorp centrum med tätare bebyggelse. En blandning av bostäder, arbetsplatser och verksamheter eftersträvas.

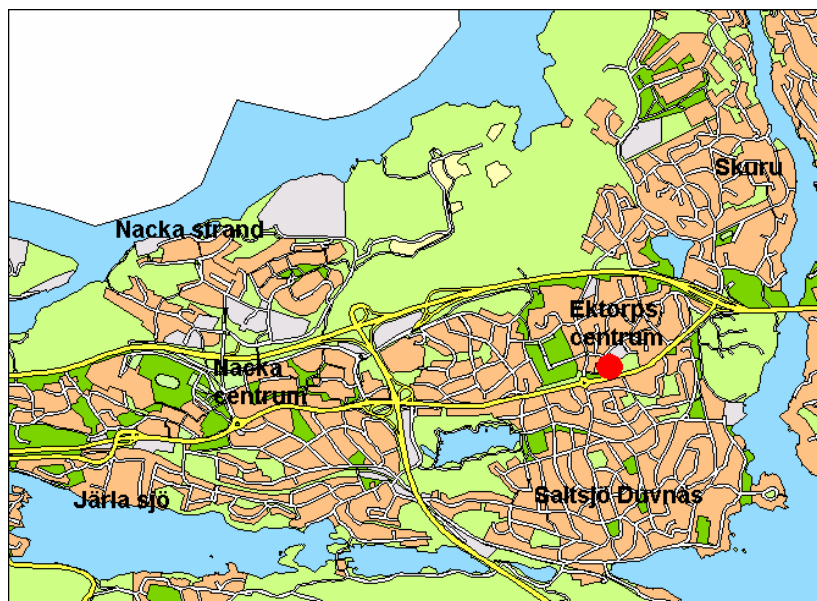


## 2. Nuvarande förutsättningar

### 2.1 Programområdet

Programområdet ligger på östra delen av Sicklaön, intill Nacka sjukhus, mellan Nacka centrum och Skurubron. Området är beläget ca 2 km från Forum Nacka och ca 6 km från Danvikstull.

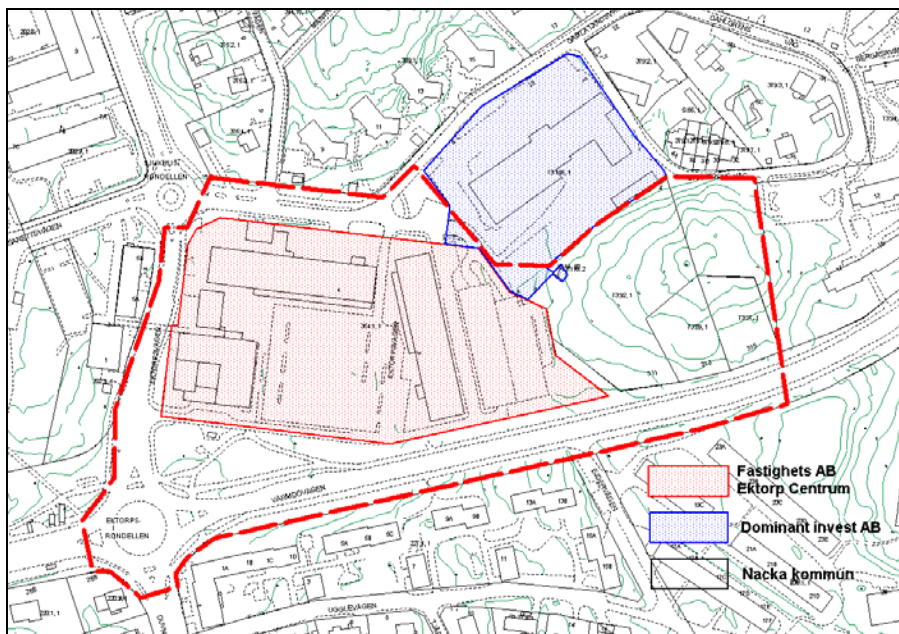
Programområdet omfattar centrumbebyggelsen, grönområdet samt intilliggande vägområden. Programområdet har en areal av ca 6,7 ha.



Flygbild över programområdet

### 2.2 Markägförhållanden

Programområdet omfattar fastigheterna Sicklaön 354:1 som ägs av aktiebolaget Fastighets AB Ektorp Centrum, del av Sicklaön 73:116 som ägs av Dominant Invest AB samt de kommunägda fastigheterna Sicklaön 73:89, 73:92, 73:97 samt en del av den större fastigheten Sicklaön 40:14.



Markägoförhållanden inom planområdet

## 2.3 Gällande planer och kommunala beslut

### Översiktsplan 2002

I Nackas översiktsplan 2002 rekommenderas hela östra Sicklaön som område för bostadsändamål, centrumanläggning och verksamheter. Ektorp centrum betecknas som handelsområde och centra med publika lokaler. Området direkt öster om centrum betecknas för verksamheter och flerbostadshus.

### Detaljplaner

För centrumområdet gäller detaljplan Spl 265 som vann laga kraft 9/8 1978. Området är planlagt för centrumbebyggelse innehållande kommersiellt, socialt eller kulturellt ändamål.

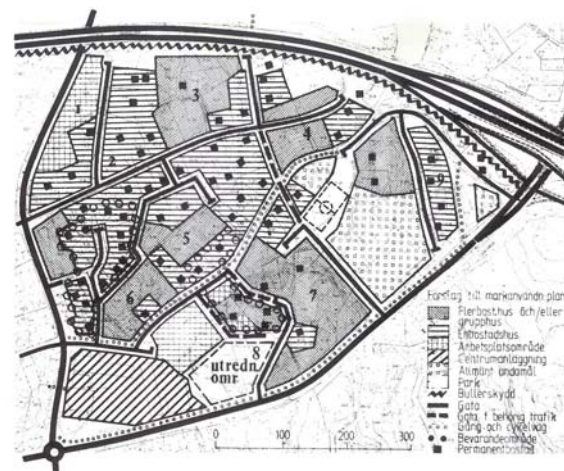
För fastigheten Sicklaön 73:116 gäller detaljplan DP 13 som vann laga kraft 13/1 1989. Bebyggelsen är planlagt för handel, industri och kontor.

För området norr om centrumbebyggelsen gäller detaljplan Spl 358 som vann laga kraft 21/10 1987. Naturmarken öster om centrumanläggningarna är inte detaljplanelagd.

### Ektorps områdesplan

En områdesplan över Ektorp med tillhörande program upprättades 1983 för att översiktligt redovisa lämplig utbyggnad av bostäder och arbetsplatser, bevaransvärda byggnader och miljöer, åtgärder på trafiksystemet, m m för stadsdelen Ektorp.

För naturområdet öster om centrumanläggningarna anges att det kan tas i anspråk för verksamheter, men att större delen bör bevaras som naturmark på grund av områdets miljövärde.



Markanvändningsplan ur Ektorps områdesplan 1983

### Majoritetsprogram

Majoritetsprogrammet 2006-2010 innebär en fortsättning och utveckling av det borgerliga samarbetet mellan Moderaterna (m), Folkpartiet liberalerna (fp) och Kristdemokraterna (kd) i Nacka kommun under föregående mandatperioder. Ett majoritetsprogram sammanfattar den politik som man enats om att föra under mandatperioden. I frågor som berör programområdet nämns:

- "Nacka ska ytterligare utvecklas som en bra kommun att bo i. Nackas stora bostadsbyggande ska fortsätta. Den gröna karaktären ska samtidigt bibehållas liksom variationen och de olika områdenas särart. Nya bostäder ska i första hand byggas på redan ianspråktagen mark."
- "Byggandet ska ske med kvalitet och mångfald i kommundelarna avseende utformning, storlek och upplåtelseform. Både äganderätt, bostadsrätt och hyresrätter ska finnas i nyproduktionen."
- "Nackas långsiktiga arbete för god miljö och hälsa samt långsiktigt hållbar utveckling skall fortsätta och intensifieras. Kraftfullt arbete ska göras för att minska buller och utsläpp från trafiken. All ny bebyggelse ska kunna nås med god kollektivtrafik."
- "Kollektivtrafikens andel av den totala trafiken ska öka, särskilt gäller detta rusningstid. Nacka kommun ska verka för en tidigareläggning av tunnelbana, eller annat spårssystem med hög kapacitet, till Nacka centrum och sedan vidare mot Orminge och gärna också Gustavsberg."

- "Livet i Nacka ska präglas av trivsel, respekt och låg brottslighet. Kommunen ska på bred front medverka i arbetet att förebygga brott och öka tryggheten."

### Reservat, servitut

I DP 13 finns illustrerat en väkanslutning över sydvästra delen av Sicklaön 73:116, för tillfart till fastigheterna Sicklaön 73:89 och 73:92 och en tänkt bebyggelse.

Två avtalsreservat finns inskrivna hos tingsrätten som reglerar befintlig tillfart till parkeringshus.

## **2.4 Landskapsbild, stadsbild, natur, rekreation m.m.**

### Landskaps- och stadsbild

Centrumbebyggelsen med sina tidstypiskt rationella 70-tals drag dominerar området. Bebyggelsen är formerad som ett "U" med en öppning åt söder och Värmdövägen. Övriga fasader upplevs som baksidor.

Gaturummet längs Ektorpsvägen, mellan Värmdövägen och Lasarettsvägen, är brett och avgränsas av Ektorps centrum på den östra sidan och park och bebyggelse på den västra. Den befintliga gångbron över Ektorpsvägen ger en viss karaktär till området.

Området öster om centrumbebyggelsen är i det närmaste obebyggt. Området utgörs av ett kraftigt markerat bergsparti, som i dess sydsluttning mot Värmdövägen är bevuxen med tall- och lövträd. Ur landskapssynpunkt är berget mycket dominerande och bedöms utgöra ett värdefullt landskapselement i direkt anslutning till Ektorps centrums tunga bebyggelse. En större exploatering av berget är



mycket tveksam ur såväl ekonomisk som ur miljösynpunkt. Däremot bedöms västra delen möjlig att nyttja för kompletterande bebyggelse i anslutning till befintligt garage.

#### Naturvärden och värdefull vegetation

Typiskt för landskapet är hållmarksområden och sammanhängande tall- och ekbestånd. Vissa enskilda träd har stort värde. Generellt gäller att hållmarksskogen är känslig för exploateringsåtgärder i någon form medan den övriga vegetationen bedöms mer motståndskraftig och medger större förutsättningar för exploatering. Ett antal större värdefulla ekar finns längs bergsknallens södra del mot Värmdövägen.

#### Topografi, lokalklimat, geologi (geoteknik)

Området är kuperat, med en nivåskillnad på 20-25 m, från den lägsta delen vid Ektorpsrondellen till bergsknallens högsta parti. Inom en begränsad del av området finns en kraftig norrsluttning med begränsat solljusinfall. Delar av området är särskilt utsatt för vind. Det är där viktigt att bibehålla de sammanhängande vegetationsbälten som kan ge lä.

Större delen av centrumbebyggelsen står på lerjord. Det befintliga parkeringsdäcket och naturområdet och områdena österut består av berg i dagen eller berg täckt med ett tunt jordlager.

#### Rekreation, användning av naturmark

Områdets östra del fungerar som närlekområde i naturmark. Inom ca 500 m når man naturområdena Skuruparken och Nyckelviken. Ektorps centrum, öster om planområdet, består bl.a. av allmäntillgängliga ytor som till viss del kan betraktas som offentlig plats.

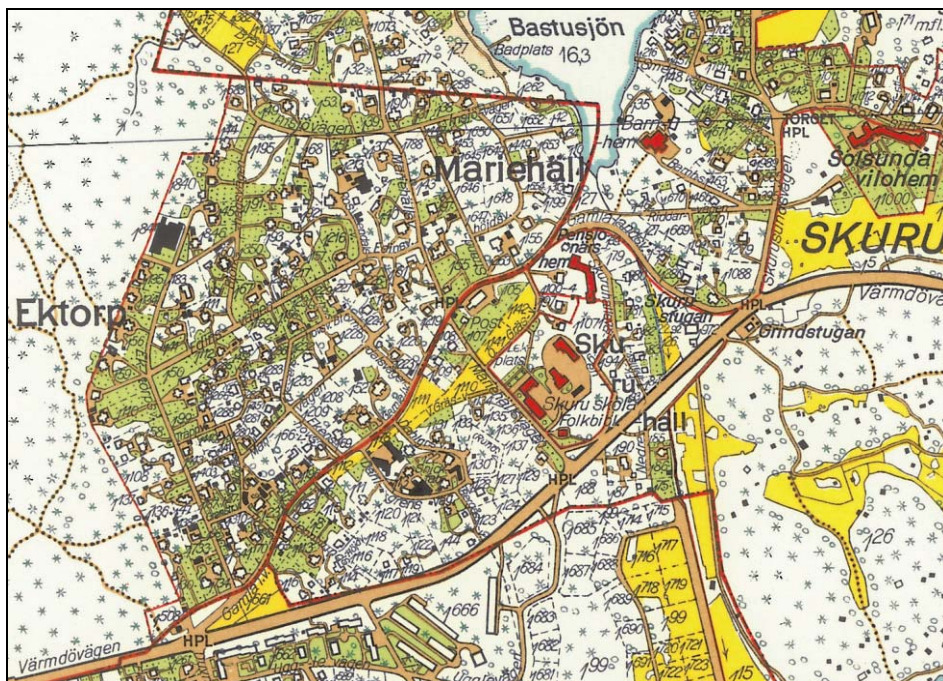
## 2.5 Historik och befintlig bebyggelse

### Historik

Ektorps som var ett torp, avstyckades från Stora Sickla gård 1871. Villasamhället Ektorps blev till på 1890-talet då grosshandlare Edin köpte området och började avsöndra tomter. Framför allt hantverkare köpte tomterna och byggde själva sina egna hem.



Vykort över Ektorps Centrum från början av 80-talet. Fotograf Tommy Norman Svenska Aerobilder AB



Utsnitt av karta från 1948

Mellan ca 1890-1930 etablerades ett antal företag i Ektorp. Korsningen Ektorpsvägen-Gamla Landsvägen blev efter hand något av ett litet centrum med olika butiker och telefonstation. Nackas första barnstuga inrymdes i telefonstationshuset 1944. 1928 fick Ektorp en poststation. Allt sedan Ektorps utbyggnad i slutet av 1800-talet har hantverkare och småindustrier varit etablerade här. Inriktningen av verksamheten har i stort varit oförändrad sedan dess och i huvudsak inom bilservice-, snickeri- och byggnadsbranschen.

Flera större flerfamiljshus uppfördes på 1940-talet på Ugglevägen, söder om Värmdövägen. Under 1960- och 1970-talet skedde stora förändringar i Ektorp. Nacka sjukhus och Ektorps hemmet uppfördes, Ektorpsvägen fick delvis ny stäckning och breddades och Värmdöleden drogs i norr. Området mellan Gamla Landsvägen och Värmdövägen tilläts en intensivare bebyggelse med plats för bl. a. centrumanläggningen. I samband med centrumets tillkomst tillfördes ett antal arbetstillfällen inom handel, kontor och vårdsektorn. I de centrala delarna av Ektorp finns fortfarande villabebyggelse kvar medan området väster om Ektorpsvägen och söder om Gamla Landsvägen har en annan karaktär och stadsbild.

Ektorp centrum är resultatet av en totalentreprenadtävling i mitten av 1970-talet. Skanska förvärvade marken och byggde och Hans Borgström arkitektkontor AB ritade. Byggnaden närmast cirkulationsplatsen anpassades till vårdcentral och den lägre långsmala byggnaden innehöll bibliotek 1 tr upp och i bottenvåningen butiker. I övrigt projekterades byggnaderna som kontor.

Vid biblioteket fanns framskridna planer om en konsthall, men där byggdes istället det villalikhande hus som då rymde kursverksamhet för TBV.





Skiss över Ektorp centrum ur Ektorps områdesplan 1983

### Kulturmiljö

Typiskt för gamla Ektorp är det terränganpassade vägnätet som vuxit fram i takt med att samhället byggts från 1890-talet. Ett flertal byggnader och bebyggelsemiljöer i anslutning till programområdet har ett stort kulturvärde. Den intill området liggande Gamla Landsvägen utgör en rest av den gamla vägen från Stockholm ut mot Värmdö från tiden före bilismen. Kortare delar av denna väg finns för övrigt endast kvar på några få platser i kommunen. Även Dahlgrens väg hör tids- och miljömässigt ihop med platsens bebyggelse för det första samhället Ektorp.

### Befintlig bebyggelse

Centrumanläggningen består av tre olikformade byggnadskroppar i rödbrunt tegel och fönsterband med plåtfyllningar. De två lamellhusen har tre respektive fem våningar. Det lägre är sammanbyggt med ett kontorshus i fem våningar. Öster om centrumanläggningen finns ett parkeringsdäck i 2-3 plan. I nordöstra området ligger en livsmedelshall sammanbyggt med kontor och andra verksamheter.

Dagens användning av centrumet fördelas på kontor 60%, handel 19%, lager 5% övrigt 17%. Den totala bruttoarean är 22-23 000 kvm.

### **2.6 Nuvarande markanvändning**

Kring trafikplatsen Värmdövägen, Ektorpsvägen och Duvnäs vägen har sedan länge funnits en samling butiker som utgjort ett lokalt centrum för östra Sicklaön.

Ektorp centrum har funktion av kommundelscentrum för östra Sicklaön med handel, kontor och service, ett arbetsplatsområde med handel och industri samt ett obebyggt naturområde. Här finns livsmedelsbutik, fackhandelsbutiker, restauranger m m samt ett flertal sociala servicefunktioner.

På intilliggande fastighet, Sicklaön 73:116, ligger en större matvarubutik samt bilverkstad. Fastighetsägaren har i samband med programarbetet framfört vissa idéer om kompletterande bostadsbebyggelse. Möjligheten att koncentrera handeln till centrum vore en positiv utveckling.

## 2.7 Trafik och parkering

### Parkering

Antalet parkeringar utomhus är 125 st (varav 115 på torgdelen), i garage och på parkeringsdäck 175 st det vill säga totalt 300 parkeringsplatser.

### Biltrafik

Området ligger centralt i förhållande till kommunens övergripande vägnät. Det trafikförsörjs liksom Nacka sjukhus från Värmdövägen och Ektorpsvägen. Enligt mätningar gjorda 2005 har Värmdövägen en trafikmängd på ca 7200 fordon/VMD (veckomedeldygn) och Ektorpsvägen 6950 fordon/VMD.

### Kollektivtrafik

Området är väl försörjt med kollektivtrafik. Många av Nackas busslinjer trafikerar Värmdövägen där busshållplatser i båda riktningarna finns ca 50 m söder om planområdet. Dessutom finns busshållplatser nordöst om planområdet på Ektorpsvägen. En kvartersbuss stannar vid centrum och förbinder området med ett antal servicepunkter i övriga Nacka.

### Gång- och cykelvägnät

Utmed Värmdövägen löper en gång- och cykelväg och längs Ektorpsvägen finns gångbanor. Österut går en allmän gångbro över Ektorpsvägen och vidare som en allmäntillgänglig gångväg till Lasarettsvägen. Detta är den enda trafikseparerade förbindelsen mellan de västra och östra delarna i Ektorps.

## 2.8 Tekniska anläggningar

Den befintliga bebyggelsen inom området är ansluten till allmänna vatten- och avloppsledningar samt till elnät och tele. Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet samt dagvattennätet. Ledningskapacitet mm ses över i samband med planarbete och exploatering. Möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten är begränsade pga. de geotekniska och faktiska förhållandena. Fjärrvärme är under utbyggnad i närområdet och avsikten är att Ektorps centrum ansluter till detta nät.

En nätstation finns i området. Eventuella åtgärder för att klara en högre belastning eller behov av ytterligare nätstation ska utredas i planarbetet.

Sophantering och behovet av en återvinningsstation ska studeras närmare under planarbetet. Närmaste återvinningscentral finns vid Gamla Landsvägen ca 600 m nordöst om planområdet.

## 2.9 Service

Förskola finns i närområdet på ca 200 m avstånd. Avståndet till Ektorps skola och Skuru skola är ca 400 m. I närområdet ligger Nacka sjukhus samt äldreboende i Ektorps hemmet.

I Ektorps centrum finns dagligvaru- och specialbutiker, restauranger och folktandvård m m. Övrig kommersiell och allmän service finns bl.a. i Forum Nacka 2 km västerut.

### 3. Programförslag

#### 3.1 Övergripande målsättningar

Tre delar har varit vägledande i programarbetet:

- Att möjliggöra för en exploatering av främst bostäder för att ge det lokala centrumet bättre förutsättningar att överleva.
- Att skapa ett torg med höga kvalitéer för vistelse istället för den stora parkeringsyta som upptar platsen idag.
- Att skapa kvalitéer i områdets östra del vid det befintliga parkeringshuset.

Genom att utseendet på Ektorps centrum är i huvudsak oförändrat från när det byggdes, finns ett betydande behov av förnyelse och upprustning. Därutöver har även trafiksituationen varit viktig att se över i ett större sammanhang.

#### 3.2 Landskap och stadsbild

##### Friytor

I nära anslutning till området finns Skuruparken och Nyckelviken, vilka erbjuder rika möjligheter till rekreation och motion. Grönområdet i östra delen av området avses att till stor del bibehållas som naturmark och kommer att utgöra en värdefull tillgång för angränsande bostadsbebyggelse. Uteplatser och lektytor ska så långt som möjligt planeras i anslutning till bostadsbebyggelsen. En större bollplan finns vid Skuru skola.

##### Landskapsbild, stadsbild och natur

Delar av naturmarken närmast det befintliga parkeringshuset föreslås för ny bebyggelse. Större delen av naturområdet kommer dock att förbli obebyggt.

Vid torget föreslås ett av de befintliga lamellhusen byggas på med radhuslägenheter i 2 våningar. Därutöver föreslås två högre byggnader med 7-9 våningar samt en byggnad med 3-4 våningar och butikslokal närmast torget.

Ytan som tas i anspråk för ny bebyggelse används till övervägande del som parkering och för befintlig bebyggelse. Stadsbilden kommer att förändras främst genom de tre högre huskropparna i anslutning till centrum och vid parkeringshuset.

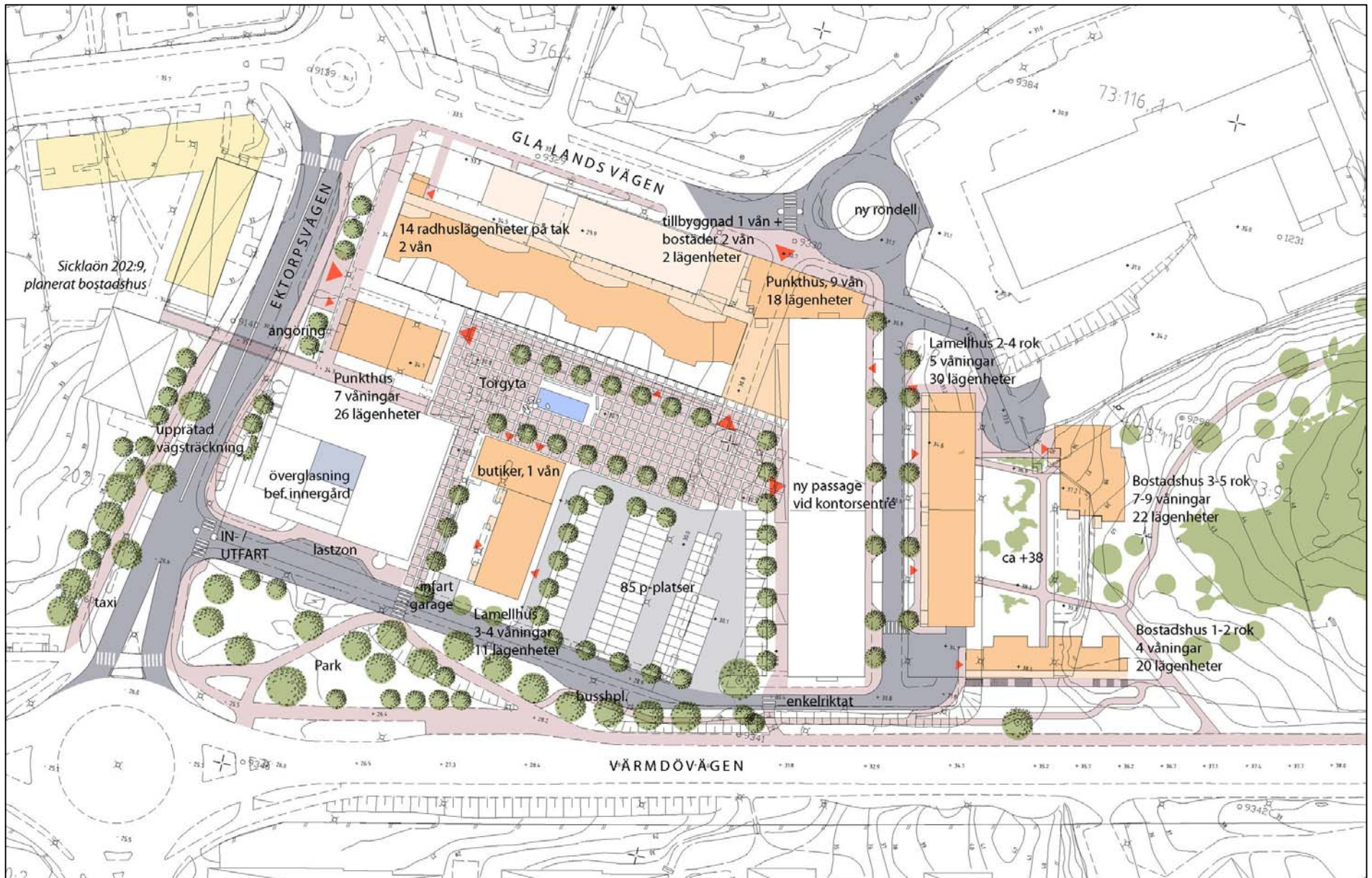
#### 3.3 Trafik

##### Vägar och trafiklösning

I och med planläggning av angränsande område väster om programområdet ska vissa förändringar genomföras på Ektorpsvägen. En refug anläggs i mitten av Ektorpsvägen för att undvika vänstersväng vid in- och utfart till nytt garage.

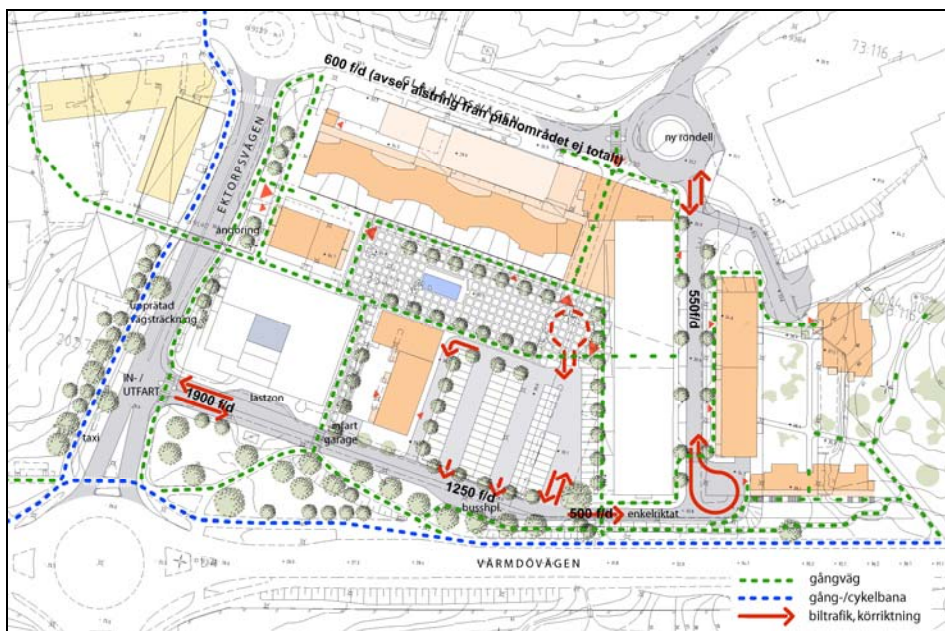
Ektorpsvägen rustas upp med iordningställd gatuparkering och plantering. Angöring till det föreslagna flerbostadshuset vid gångbron föreslås från Ektorpsvägen för att undvika fordon på torgytan.





Åtgärder vidtas vid befintliga infarten från Ektorpsvägen till centrum för att medge även utfart. En enkelriktad utfart från centrum föreslås i riktning mot befintligt p-hus och ut mot Gamla Landsvägen.

Väggkorsningen vid Gamla Landsvägen vid Ica kräver ombyggnad, antingen med cirkulationsplats eller förbättrad korsning. Från Ica är enligt gällande plan utfart förbjuden mot Gamla Landsvägen.



Gång- och cykelvägar samt trafikallsträng

### Kollektivtrafik

Området har goda kollektivtrafikförbindelser och i nuläget finns inga planer på förändring.

Nacka kommun skall verka för en tidigareläggning av tunnelbana, (eller annat spårssystem med hög kapacitet) till Nacka Centrum och vidare mot Orminge. Eventuella konsekvenser för Ektorps ska utredas under planarbetet.

### Parkering

Parkeringsciffror som bör eftersträvas i Ektorps centrum:

**Bostäder:** 0,8-1,0 bilplats/lgh

**Kontor:** 20 bilplats/1000 kvm BTA

**Handel:** 30-40 bilplats/1000 kvm BTA (småbutiker)

**Restaurant:** 10-30 % av antalet bordplatser (även beroende på läge och öppethållande).

Parkeringen på torgytan minskas till 85 platser. Den kommer att fungera som korttidsparkering för kunder till centrumfunktionerna. Möjligheten att tillskapa några platser som infartsparkering ska studeras i planarbetet.

Under torgytan samt i den nya byggnaden på södra delen av torget tillskapas 80-85 bilplatser vilka kommer nyttjas både som boendeparkering och kundparkering.

Det befintliga parkeringshuset ersätts av ett nytt med tre parkeringsplan varav ett under mark, med sammanlagt ca 230 platser.

### Gång- och cykelvägnät

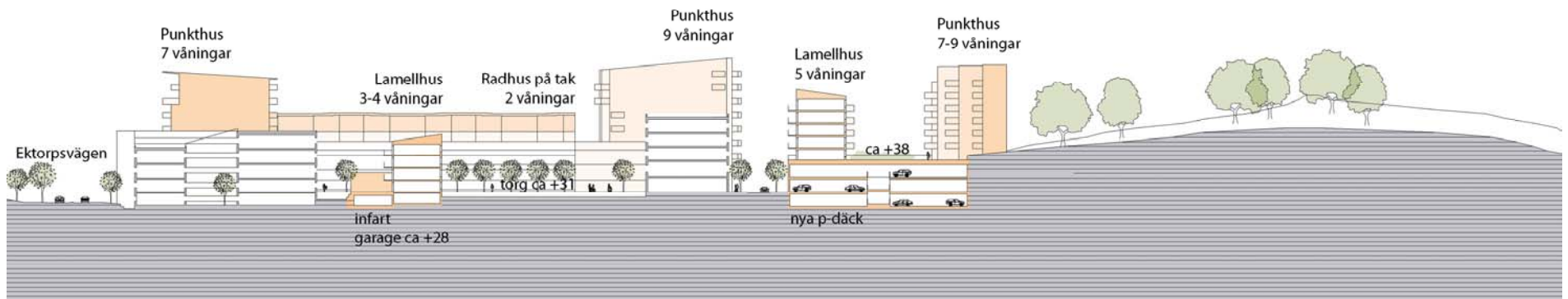
Gång- och cykelvägar ska knytas ihop med befintlig struktur och ge en god framkomlighet.

Från den allmänna gångbron över Ektorpsvägen går en gångväg västerut mot Lasarettsvägen och vidare mot sjukhusområdet. Allmäntillgängligheten inom centrumområdet kan säkerställas i detaljplan med t.ex. X-områden.

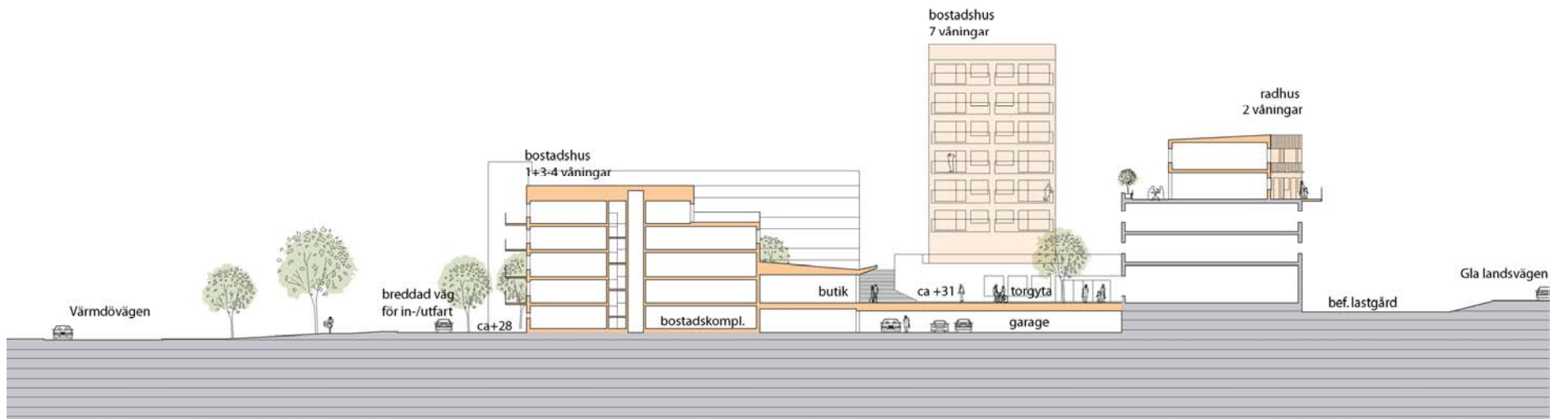








Sektion mot norr



Sektion mot väster

### Lastintag

Centrums fasader mot Gamla Värmdövägen och mot befintligt parkeringshus har stark karaktär av baksida med lastintag mm. Även i fortsättningen kommer lastintag att finnas i dessa lägen, vilket kommer kräva noggranna studier avseende utformning av fasader, gaturum mm.

### **3.4 Service**

I stort avses nuvarande yta för handel och service att bibehållas. Därutöver kan ett mindre antal kommersiella lokaler tillkomma i den föreslagna byggnaden på södra sidan om torget.

Inom området finns behov av förskola. En lämplig placering kan vara i anslutning till naturmarken i östra delen av området, med möjlighet att inrymmas i ett av bostadshusen.

### **3.5 Bebyggelse**

#### Exploatering och markutnyttjande

Bebyggelsen placeras och utformas så att centrumkaraktären förstärks och ett torg skapas. Dessutom är det angeläget att förbättra miljön vid befintligt parkeringshus i östra delen av området.

Bebyggelsen har koncentrerats kring centrum för att istället spara en betydande del av grönområdet öster om parkeringshuset.

Den planerade exploateringen består till stor del av påbyggnad på befintliga byggnader. Det lägre av lamellhusen med tre våningar avses byggas på med radhuslägenheter i två våningar.

Vid Ektorpsvägen föreslås ett åtta våningar högt punkthus med ca 25 lägenheter. Att bygga på den befintliga envåningsbyggnaden efter att "TBV-huset" rivs (villalikhande byggnaden ovanpå f d Konsum) bedöms inte som möjligt med hänsyn till konstruktionen. Att riva denna del ger emellertid bättre förutsättningar. Byggnaden kan t ex ges en angöring från Ektorpsvägen istället för torget.

Vid centrums utfart mot Gamla Landsvägen föreslås ett nio våningar högt punkthus med ca 18 lägenheter.

Vid det befintliga parkeringsdäcket har prövats flera förslag med ett antal punkthus. Bland annat svårigheter med att angöra byggnaderna har dock resulterat i att endast ett hus i 7-9 våningar föreslås. Det befintliga parkeringshuset rivs eftersom konstruktionen inte medger påbyggnad, men ersätts med en liknande volym. Det ger fördelar både vad avser utformningen samt angöring och inre trafikföring. Ovanpå parkeringsdäcken föreslås flerbostadshus i 4-5 våningar.

Vid torget planeras en byggnad som innehåller parkering, butiker och bostäder. Denna byggnad kan bidra till en rumsskapande karaktär. Närmast torget ska höjden vara endast en våning för att minimera skuggning.

Del av bebyggelsen vid befintliga parkeringshuset kommer genom gatufasader mot Värmdövägen ge en viss bullerdämpande effekt.

De tillkommande byggnaderna bedöms inrymma ca 13000 m<sup>2</sup> BTA (bruttoarea) bostäder, ca 8500 m<sup>2</sup> BTA garage och ca 700 m<sup>2</sup> BTA handel och liknande. Antalet planerade lägenheter är ca 140-150 st som fördelas på 1:or, 2:or, 3:or och 4:or.

### Utformning, gestaltning, stadsbild

Utformning, placering och exploateringsgrad skall studeras vidare i det fortsatta planarbetet. Gestaltning ska ske med hänsyn till nuvarande bebyggelsestruktur samt med beaktande av ljus- och bullerförhållandena på platsen. Förslaget kommer att innebära några högre hus i anslutning till centrum än i övriga Ektorp. Antalet bostäder eller annan verksamhet måste också studeras i relation till hur mycket parkering som kan anordnas. Utemiljön för bostäderna, grönytan samt eventuell lektyta ska studeras vidare. Ett gestaltungsprogram ska utgöra del av planhandlingarna.

Torget som attraktiv mötesplats ska ha en framskjuten position. Det ska inbjuda till vistelse och höja upplevelsen av centrum. Torgytan ska vara fri från fordonstrafik och upplevas som en solig och ljus plats. Solstudier ska tas fram i planskedet.

Gestaltning av utemiljöerna genom belysningsarmaturer, markbeläggning, plantering och möblering är också en viktig aspekt för ett positivt intryck av centrum.



Gestaltning av torget



### 3.6 Preliminär miljöredovisning

#### Förord

Syftet med den preliminära miljöbedömningen är att på en övergripande nivå beskriva viktiga miljöförutsättningar i området, preliminära miljökonsekvenser av ett programgenomförande samt viktiga aspekter att beakta i det fortsatta detaljplanearbetet.

#### Grundläggande målsättning

Vid planeringen av Ektorp centrum skall en långsiktigt hållbar utveckling vara ledstjärna för utvecklings- och detaljplanearbete samt kommande projekterings- och förvaltningsarbete. Detta är i linje med de nationella miljömålen och Nacka kommuns övergripande mål. I det fortsatta arbetet skall aspekten långsiktigt hållbar utveckling utgöra en naturligt integrerad del i överväganden och beslut avseende exempelvis placering av nya byggnader, val av byggnadsmaterial, uppvärmning etc.

#### Grundvatten, ytvatten och dagvatten

Stora delar av programområdet är redan idag hårdgjorda men en ytterligare utbyggnad innebär ökade mängder dagvatten. Klimatförändringarna innebär att större nederbörds mängder kommer att komma under kortare perioder. Hitintills har dagvattennätet dimensionerats för s.k. 2-års regn, även utan en utbyggnad av området finns det i framtiden risk för översvämningar. Under det fortsatta planarbetet bör en dagvattenutredning tas fram som redovisar konsekvenserna vad avser dagvattenfrågan vid en utbyggnad av området

#### Buller

Området utsätts för huvudsakligen för buller från Värmdövägen och Ektorpsvägen men även från trafik inom området. Störande buller kan även orsakas vid lastning och lossning av varor där lastutrymmen vänder sig mot bostäderna.

En översiktlig bullerutredning visar att kommunens riktvärde för buller överskrids inom programområdet. I det fortsatta planarbetet är det viktigt att utformning av bebyggelsen utgår från bl.a. bullersituationen så att bästa ljudmiljö skapas. En bullerutredning ska tas fram där frågor som bl.a. kommer att studeras är bostädernas placering och utformning samt eventuella krav på bullerdämpande åtgärder.

#### Luftföroreningar

Någon fördjupad studie av luftsituationen i området har inte utförts.

Med utgångspunkt från den översiktliga kartläggning av kvävedioxid och partikelhalter som Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har tagit fram, bedöms miljö kvalitetsnormen (MKN) för dessa ämnen att klaras på grund av bra ventilationsförhållanden vid vägarna samt att planområdet ligger relativt långt från större trafikleder (Värmdöleden). Även MKN för bensen bedöms att klaras. Under det fortsatta planarbetet bör en studie av luftsituationen utföras speciellt med hänsyn till lokalisering av bostäder i närhet av panncentralen.

#### Kulturmiljö och landskapsbild

Programområdet ingår inte i kommunens Kulturmiljöprogram men har ändå genom sin sammanhållna och tidstypiska arkitektur ett kulturhistoriskt och arkitektoniskt värde. De föreslagna kompletteringarna bedöms inte påtagligt påverka dessa värden, då

huvuddelen av naturmarken mellan Ektorps centrum och kvarteret Lansen lämnas obebyggd.

Programförslaget kommer att påverka landskapsbilden lokalt, då såväl befintliga byggnader med föreslagna kompletteringar på taket samt tillkommande helt nya byggnader är förhållandevis höga (upp till 9 vån). Värmdövägens gaturum bedöms påverkas positivt av att den dystra parkeringsanläggningen öster om Ektorps centrum byggs om och på. Detta medför att gaturummet sluts.

”Torgytan” begränsas genom att en byggnad föreslås i den västra delen. Detta kan uppfattas som negativt. Byggnaden är dock förhållandevis låg, vilket innebär att den inte blockerar visuellt i någon större omfattning. Den minskade torgytan kompenseras av att antalet p-platser i marknivå minskas till förmån för en parkeringsfri ”riktig” torgyta samt planteringar. Detta bedöms innebära en positiv förändring av det i dagsläget parkeringspräglade torget.

#### Rekreation och friluftsliv

Några befintliga anläggningar för rekreation och friluftsliv påverkas inte av programförslaget.

Naturmarken i öster utnyttjas inte för rekreation i nämnvärd omfattning och därför bör inte intrånget i denna del skapa några större olägenheter för friluftslivet.

Föreslagna bostäder kommer att få tillgång till den bevarade naturmarken i öster. Detta område kan rustas upp på ett naturanpassat sätt och göras mer attraktivt för närboende i såväl befintliga som tillkommande bostäder. Närlek får ordnas på kvartersmark.

Bollplaner m.m. finns bl.a. i anslutning till Skuru skola. Ett närliggande område för friluftsliv är det närbelägna blivande naturreservatet Skuruparken. Det är även nära till t.ex. Skurusundets båtklubb.

#### Naturvård och vegetation, barriäreffekter

Den föreslagna exploateringen placeras till allra största del på redan ianspråktagen mark och bedöms därför ha en ytterst begränsad påverkan på naturmiljön.

#### Trygg och säker

Att området har integrerat boende med affärsverksamhet är mycket positivt. Den öppna parkerings- och torgytan i mitten av centrum med överskådlighet från de omkringliggande bostäderna kommer att öka tryggheten för både gående och de som parkerar sina bilar där. Dessa faktorer bör kvalitetssäkras i detaljplanen.

Gränden mellan den nya byggnaden söder om torget och befintligt hus kan bli trygg om fasaderna på de omgärdande husen får fönster i gatuplan. Om det inte byggs fönster måste andra åtgärder sättas in i form av ex belysning, utsmyckning, bänkar där folk kan sätta sig etc. Bostäder i denna byggnad kan ge en säkrare närmiljö och bättre möjlighet till uppsikt.

Gatan mellan parkeringshus/bostäder och befintlig byggnad i östra delen av planområdet kräver en noggrann studie av gaturummet och omsorg i gestaltningen. Befintlig byggnad har sin baksida med lastintag mot gatan och ny byggnad har p-däck i två plan ovan mark. Dessa fasader löper risk att drabbas av klotter om man inte vidtar adekvata åtgärder mot det och bygger med rätt materialval.

Ektorpsvägen på sträckan från Värmdövägen till Lasarettsvägen utgör sekundär transportled för farligt gods. En riskanalys och en beskrivning av eventuella riskreducerande åtgärder har inte bedömts nödvändiga på grund av de få transporter med farligt gods. De består framför allt av styckegods av läkemedel till sjukhuset, t.ex. sprit som utgör brandfarlig vara samt drivmedeltransporter till Duvnäs Utskog.

#### Hållbarhetskvalitéer, hushållning med resurser

Planerad bebyggelse föreslås huvudsakligen inom mark som till stor del redan är ianspråktagen,. Programområdet är relativt centralt belägen i Stockholmsregionen vilket möjliggör jämförelsevis korta resor och god kollektivtrafikförsörjning. Från energiförsörjningssynpunkt ligger området nära till befintlig panncentral för anslutning till fjärrvärmenätet.

### **3.7 Genomförande**

#### Huvudmannaskap

Kommunen föreslås vara huvudman för allmän platsmark dvs. huvudvägar och naturmark. Enligt gällande plan är större delen av centrumområdet kvartersmark inklusive tillfartsvägarna och torget. Denna indelning föreslås bibehållas och allmäntillgängligheten säkras genom s.k. X-områden. Under planarbetet avgörs mer i detalj vad som ska utgöra allmän plats.

#### Exploateringsekonomi

I samband med planarbetet ska de ekonomiska förutsättningarna studeras närmare. Eventuella åtgärder på de allmänna anläggningarna inom och i anslutning till planområdet som är en följd av exploateringen ska bekostas av tillkommande exploatering.

#### Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren. Avtalet reglerar bland annat utbyggnad av allmänna anläggningar och kostnadsfördelning mellan kommunen och exploatören. Ansvarsfördelning, marköverlåtelser och rättighetsupplåtelser regleras också, liksom kvalitet i och skydd av bebyggelse, mark och vegetation. VA-anläggningsavgift och ställande av säkerhet är också exempel på vad exploateringsavtalet reglerar.

#### Tidsplan

Programsamrådet planeras pågå under ca 1,5 månader fram till ca oktober. Under samrådtiden ska Miljö- och stadsbyggnadsnämnden samt berörda myndigheter, organisationer och sakägare ges möjlighet att yttra sig.



Kommunstyrelsen beräknas kunna godkänna programmet och ge planenheten uppdrag att påbörja detaljplanearbetet under slutet av 2007.

### 3.8 Fortsatt planarbete

Planarbetet avses bedrivas av en arbetsgrupp från Miljö- och stadsbyggnad i samarbete med arkitekter och representanter från fastighetsägarna. Plankostnaderna regleras genom ett planavtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

Planarbetet inleds med ett programskede med programsamråd, eftersom förändringarna är av större allmän intresse.

Detaljplanen ska hanteras med normalt planförfarande d.v.s. med både samråds- och utställningsskede.

Om beslut om godkännande av program sker under slutet av 2007 kan detaljplanearbetet påbörjas 2008. Planarbetet beräknas ta ca 1-2 år.

### 3.9 Utredningar

#### Trafik

Utredande skisser har gjorts av Tyréns AB

#### Buller

Översiktlig trafikbullerutredning, Ingemanssons Technology AB, 2006-04-25.

### 3.10 Illustrationer

Illustrationer av föreslagen exploatering är utförda av Murman Arkitekter AB.

### 3.11 Litteraturförteckning

- Historik över Ektorp, 1962
- Nacka Generalplan Stadsdelen Ektorp, 1968
- Program för Ektorps områdesplan 1982
- Förslag till Ektorps områdesplan, februari 1983
- Nacka kommun Kulturhistoriska miljöer, 1987
- Nacka översiktsplan 1991
- Nacka översiktsplan 2002

#### **Ytterligare information finns på:**

[www.nacka.se](http://www.nacka.se) under rubrik Bo och bygga – Planering – Detaljplanering – Välj i lista – Ektorp centrum

Miljö & Stadsbyggnad  
Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Alexander Erixson  
Planarkitekt



*Flygfoto över Ektorpsrondellen (vy mot öster) från slutet av 1960-talet*





