

## **PLANBESKRIVNING**

### **Detaljplan för Ektorps centrum, Sicklaön 354:1 m.fl., Nacka kommun**

Upprättad på Planenheten mars 2009

#### **HANDLINGAR**

Följande handlingar ingår i detaljplanen:

1. Program
2. Plankarta med bestämmelser
3. Planbeskrivning
4. Genomförandebeskrivning
5. Gestaltningprogram
6. Miljöredovisning
7. Fastighetsförteckning

#### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Detaljplanens syfte är att förstärka och utveckla Ektorps centrum till ett levande kommundelscentrum genom att komplettera med en tätare bebyggelse och tillskapa fler bostäder. Fler bostäder och ett därmed större kundunderlag ger bättre förutsättningar för att bibehålla och utveckla befintligt serviceutbud. Syftet är framför allt att tillgodose och stärka behovet av närservice på östra Sicklaön – inte att försöka konkurrera med större handelsetableringar som Forum Nacka, Sickla köpvarter etc.

Syftet är också att förbättra miljön vid befintligt centrum genom att skapa ett attraktivt och bilfritt torg och mötesplats samt en blandning av bostäder, arbetsplatser, verksamheter och butiker. Torget ska tillföras kvaliteter som inbjuder till vistelse och möten samt bidrar till platsens kvalitet som helhet.

Syftet är vidare att skapa en tillfredsställande trafik- och parkeringslösning samt att säkerställa det obebyggda grönområdet i öster som allmän plats – naturmark.

## PLANDATA

### Läge

Området är beläget i Ektorp på Sicklaön och avgränsas av Värmdövägen i söder, Ektorpsvägen i väster, Gamla Landsvägen i norr och av grönområdet i öster. Planområdet omfattar hela centrumbebyggelsen med tillfarter samt grönområdet i öster. Det omfattar även parkstråket i söder, en del av Värmdövägen, vägområde för Ektorpsvägen inklusive gångbron, Gamla Landsvägen och hela korsningen vid den nuvarande utfarten från centrumet. Området omfattar huvudsakligen privatägd mark och en del kommunägd mark.

### Areal

Planområdets totala areal uppgår till ca 5,0 hektar.

### Markägoförhållanden

Fastigheten Sicklaön 354:1 ägs av Fastighets AB Ektorp Centrum. Den del av den större fastigheten Sicklaön 40:14 samt Sicklaön 73:89, 73:92 och 73:97 som ingår i planområdet är kommunägda. Den intilliggande fastigheten Sicklaön 73:116 som berörs, ägs av Dominant Invest AB.

## GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Enligt kommunens översiktsplan 2002 anges för hela området Östra Sicklaön – bostadsändamål, centrumanläggning och verksamheter. Ektorps centrum anges som handelsområde, centra och publika lokaler.

### Detaljplaner

För området gäller detaljplan S 265 som vann laga kraft 9/8 1976 där kvartersmarken är planlagd för centrumbebyggelse. För den del av Ektorpsvägen som berörs gäller detaljplan S 48 som vann laga kraft 14/3 1967. För Gamla Landsvägen norr om centrum gäller detaljplan S 358 som vann laga kraft 21/10 1987. För fastigheten Sicklaön 73:116 gäller detaljplan DP 13 som vann laga kraft 13/1 1989. Markanvändningen i den är handel, industri och kontor. Den obebyggda skogbevuxna kullen i den östra delen saknar detaljplan.

### Program för planområdet

Ett program för planområdet har tagits fram och godkändes i kommunstyrelsen 5/5 2008, § 90. Programmet redovisar områdets potential och begränsningar inför framtida utveckling. Det presenterar förslag till markanvändning, struktur, exploatering och trafikförsörjning. Programmet är en ram inom vilken övergripande förutsättningar och mål behandlas för att möjliggöra och underlätta en utbyggnad.

### **Miljöbedömning**

Detaljplanens genomförande har inte bedömts innebära en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning ska alltså inte upprättas. De för projektet relevanta miljöfrågorna belyses dock i en så kallad miljöredovisning. I samband med arbetet med denna har en trafik- och parkeringsutredning, trafikbullerutredning, en översiktlig riskanalys, VA-utredning samt en förstudie av de geotekniska förhållandena tagits fram.

## **PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR**

### **Mark och 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 ger bättre förutsättningar för exploatering. Ett antal större värdefulla ekar finns i bergsknallens södra del mot Värmdövägen.

Området är kuperat, med en nivåkillnad på 20-25 m, från den lägsta delen vid Ektorpsrondellen till bergsknallens högsta parti i den östra delen. Inom en del av området finns en kraftig norrsluttning med begränsat solljusinfall. Delar av området är särskilt utsatta för vind.

### **Geotekniska förhållanden**

Ektorps centrum ligger i en lersvacka som sträcker sig i sydväst-nordostlig riktning i ett område som domineras av berg i dagen. Området öster om centrumbebyggelsen utgörs av ett kraftigt markerat bergsparti.

### **Befintlig bebyggelse**

Centrumanläggningen består av tre olikformade byggnadskroppar i rödbrunt tegel och fönsterband med plåtfyllningar. De två lamellhusen i norr och öster har tre respektive fem våningar. Det lägre är sammanbyggt med ett kontorshus i fem våningar. Öster om centrumanläggningen finns ett slitet och nedgånet parkeringsdäck i 3 plan.

### **Stads- och landskapsbild**

Centrumbebyggelsen med sina tidstypiskt rationella 1970-tals drag dominerar området. Bebyggelsen är formerad som ett "U" med en öppning åt söder och Värmdövägen. Övriga fasader upplevs som baksidor. Befintlig bebyggelse har ett visst intresse som en typisk exponent för det rationella 1970-talets centrumanläggningar, men har inte bedömts vara av sådant värde att ett bevarande i befintlig utformning är motiverat.

Gaturummet längs Ektorpsvägen, mellan Värmdövägen och Lasarettsvägen, avgränsas av centrumbebyggelse på den östra sidan och park och ny bostadsbebyggelse på den västra. Den befintliga gångbron över Ektorpsvägen ger en viss karaktär till området. Området öster om centrumbebyggelsen och parkeringsgaraget är obebyggt. Området

utgörs av ett kraftigt markerat bergsparti, som i sydslutningen mot Värmdövägen är bevuxet med tall- och lövträd. Ur landskapssynpunkt är berget mycket dominerande och bedöms utgöra en värdefull tillgång i direkt anslutning till Ektorps centrums tunga bebyggelse.

### **Service**

Ektorps centrum har funktion av kommundelscentrum för östra Sicklaön med handel, kontor och service. Här finns livsmedelsbutik, fackhandelsbutiker, restauranger m.m. samt ett flertal sociala servicefunktioner. Dagens användning av centrumet fördelas på kontor 60 %, handel 19 %, lager 5 % samt övrigt. Den totala bruttoarean är 22-23 000 kvm. Idag finns inga bostäder inom området.

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. Övrig kommersiell service finns bl.a. i Forum Nacka 2 km västerut.

### **Friytor**

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

### **Gator och trafik**

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

Området är väl försörjt med kollektivtrafik. Många av Nackas busslinjer trafikerar Värmdövägen där busshållplatser i båda riktningarna finns ca 50 m sydväst 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.

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.

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

### Teknisk försörjning

Den befintliga bebyggelsen inom området är ansluten till allmänna vatten- och avloppsledningar samt till elnät och tele. Kapacitet finns att försörja den tillkommande bebyggelsen inom planområdet. Fjärrvärme har byggts ut i närområdet.

Möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten är begränsade pga. de geotekniska och faktiska förhållandena.

Närmaste återvinningscentral finns vid Gamla Landsvägen ca 600 m nordöst om planområdet.

### Riskbild

Ektorpsvägen på sträckan från Värmdövägen till Lasarettsvägen utgör sekundär transportled för farligt gods. Transporterna består framför allt av styckegods av läkemedel till sjukhuset, t.ex. sprit som utgör brandfarlig vara samt drivmedeltransporter till Duvnäs Utskog. En översiktlig riskanalys har tagits fram och utförts som en grovanalys. Riskanalysen har kommit fram till att den planerade bebyggelsen bedöms möjlig att uppföra utan krav på riskreducerande åtgärder eller fördjupad riskanalys.

## PLANFÖRSLAGET



### **Mark och vegetation**

En del berg kommer att behöva sprängas bort och schaktas ur för att möjliggöra garage och tillkommande bebyggelse (B1-3). Lokalgatan i söder kommer att breddas och ta en mindre del av den befintliga parkmarken i anspråk.

Större delen av grönområdet i den östra delen av området bibehålls som naturmark och kommer att utgöra en värdefull tillgång för angränsande bebyggelse. Den befintliga vegetationen i den östra delen ska i möjligaste mån bibehållas. En del träd kommer att behöva tas ner för uppförandet av framför allt hus B1. För övriga större träd krävs marklov för trädfällning

### **Geotekniska förhållanden**

Grundläggning av planerat punkthus i norr (A4), byggnaden på torgytan (A1) samt garage måste sannolikt ske med pålar. Där pålar skulle bli för korta får man utföra plintar mot berg. Vid grundläggning av torg, parkerings- och angöringsytor samt radhusen på taket (A3) kan förstärkningsåtgärder bli aktuella. Grundläggning av planerat punkthus mot Ektorpsvägen (A2) kan eventuellt utföras med pålar och/eller plintar till fast botten.

Grundläggning av bebyggelsen i öster (B1-3) samt nytt parkeringsgarage måste sannolikt ske med blandad grundläggning, spetsbärande pålar i norr och på berg eller packad sprängbotten i söder. I övergångszonen däremellan kan sannolikt plintar utföras.

### **Tillkommande bebyggelse**

Ektorps centrum är ett utomhuscentrum med en blandning av butiker, närservice och kontor som utgör en mötesplats och tillhandahåller ett viktigt serviceutbud för östra Sicklaön. De tillkommande byggnaderna innehåller byggrätt för ca 17 000 m<sup>2</sup> BTA (bruttoarea) samt ca 9 000 m<sup>2</sup> överdäckt BTA (garage). Föreslagen bebyggelse utgörs av ca 150 bostadslägenheter, centrumverksamheter i form av framför allt ny kontors- och butiksyta samt en möjlighet till förskola med ca 3-4 avdelningar.

Bebyggelsen placeras och utformas på ett sätt som bidrar till att förtydliga gaturummen. Tanken är att bebyggelsen stadsmässigt ska binda samman Ektorps olika delar. Ny bebyggelse planeras i och på befintlig bebyggelse. Torget sluts genom att det byggs ihop med en galleriadel samt förtätas med ny och högre bostadsbebyggelse. Även verksamhetslokaler tillkommer i framför allt de nedersta våningarna. Solvärdena för kringliggande bebyggelse bedöms som acceptabel. En solstudie ska dock tas fram i fortsatt arbete. Den nya bebyggelsen ska utformas i enlighet med gestaltungsprogram.

En ny huskropp (A1) som innehåller bostäder i söder och verksamheter mot torgytan i norr, planeras på den befintliga parkeringsytan. Ett punkthus (A2) i sju våningar planeras mot Ektorpsvägen. De två nedersta våningarna får inte innehålla bostäder. På taket på befintligt lamellhus i norr planeras bostäder i radhus (A3) i två våningar.

Ett punkthus (A4) i 14 våningar för bostäder och verksamheter planeras i den norra delen av det befintliga östra lamellhuset. De fem nedersta våningarna får inte innehålla bostäder. Tanken är att det nya huset genom sin höjd och riktning ska länka ihop husen runt omkring och göra platsen tydligare. För att huset inte ska framstå som klumpigt får basytan inte vara för stor i förhållande till höjden. Öster om befintlig bebyggelse planeras ett bostadshus (B1-3) ovanpå ett nytt parkeringsgarage. Huset planeras runt en kringbyggd gård med loftgångar i den södra och norra delen. En portik med trappa planeras från lokalgatan till gården. Den långa fasaden mot Värmdövägen är uppbruten med ett inglasat parti i mitten, förskjutet i sidled och har varierande fasad- och detaljutformning. (Se gestaltungsprogram sid.10-12).

Centrumverksamhet (bestämmelsen C) kan vara butiker, service, kontor, bio, bibliotek, teater, kyrka, föreningslokaler, restaurang, hotell, vårdlokaler, utbildningslokaler m.m. som bör ligga centralt. Med utbildningsverksamhet avses verksamhet som har ringa krav på friytor, t.ex. gymnasie- och eftergymnasial utbildning. Verksamheten får inte vara störande för intilliggande bostäder och parkeringsbehovet måste kunna tillgodoses.

### **Stads- och landskapsbild**

Marken som tas i anspråk för tillkommande bebyggelse används idag för parkering och befintlig bebyggelse. En liten del av den obebyggda marken öster om befintligt parkeringsgarage tas i anspråk. De nya huskropparna innebär att stadsbilden förändras. Hela området får en ändrad karaktär genom en tätare bebyggelse. Torget sluts genom att genomfartstrafiken leds bort och byggnaderna byggs ihop. Både Ektorpsvägen och den del av Värmdövägen som berörs får ett tydligare gaturum. Gatorna kommer mer att få karaktär av stadsgator. Närmiljön ska rustas upp.

### **Service**

De nya byggnadernas bottenvåningar samt den sammanbyggda delen mellan de två befintliga lamellhusen föreslås innehålla kommersiella lokaler med verksamheter som handel och kontor. I markplan mot gård i den tillkommande byggnaden (B3) mot naturområdet, ges möjlighet till en förskola för ca 3-4 avdelningar. Förskolan angörs från lokalgatan och portiken till gården. Varutransporter sker via hiss från den norra fasaden. Markplan mot lokalgata i byggnad B2 får användas för bostadskomplement och verksamheter. Med bostadskomplement avses förråd, cykelrum, tvättstuga, torkrum, fläktrum och dyl.

### **Friytor**

Från den allmänna gångbron över Ektorpsvägen fortsätter ett allmäntillgängligt gångstråk (x-område) ner mot korsningen Ektorpsvägen/Gamla Landsvägen. En trappa ansluter även till torgytan nedanför. Torgytan ska vara fri från bilar och utformas enligt gestaltungsprogram avseende markbeläggningar, murar, skyltning, belysning, utsmyckning, planteringar etc.

Bostäderna B1-3 får en kringbyggd gård som ges en privat karaktär. Vid den planerade förskolan finns möjlighet att ordna en södervänd lekplats mot naturområdet. Naturmarken i den östra delen av området säkerställs som allmän plats – naturmark.

### **Tillgänglighet**

De planerade bostäderna, torgyta och utemiljöer samt gångvägar och gångbro kommer att vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Det kommer att vara möjligt att med bil angöra den tillkommande bebyggelsen inom ett fåtal meter från entréerna.

### **Gator och trafik**

Ektorpsvägen ska rustas upp med iordningställd trottoar, gatuparkering och plantering. Infarten till centrum från Ektorpsvägen planeras att bli dubbelriktad, dvs. både in- och utfart kommer att kunna ske. Av trafiksäkerhetsskäl ska en refug anläggas i mitten av Ektorpsvägen med ett släpp för in- och utfarten till centrum. Lokalgatan in från Ektorpsvägen behöver breddas och kommer att ta i anspråk en mindre del grönyta som idag angränsar till Värmdövägen. Utfart från centrum över den befintliga parkeringsytan kommer att flyttas till lokalgatan öster om det östra lamellhuset. Denna gata breddas och ställs i ordning med gatuparkering och angöringsmöjligheter då befintligt parkeringsgarage rivs. Ett antal angöringsplatser anordnas utmed Ektorpsvägen och Gamla Landsvägen. Den befintliga utfarten från centrum och hela korsningen mot Gamla Landsvägen byggs om.

Torgytan behöver även anpassas för räddningsväg avseende bredd och bärighet med möjlighet till uppställningsplatser.

### **Parkering**

Med tanke på det goda kollektivtrafikläget har parkeringsbehovet räknats till 0,8 bilplatser per lägenhet. Två parkeringsgarage planeras. Parkering för boende och anställda ordnas i garage under bebyggelsen (A1) och torgytan. Angöring till garageplanet under torget planeras från lokalgatan i söder. Antal platser är ca 120. Det andra parkeringsgaraget, som planeras under den nytillkommande bebyggelsen i anslutning till naturmarken (B1-3), är i tre våningar och innehåller ca 175 platser. Markparkering finns i anslutning till torgytan med ca 90 platser samt ett antal gatuparkeringar längs med de gator som detaljplanen omfattar.

### **Kollektivtrafik**

Busshållplatserna vid Ektorps centrum ska behållas. Ny hållplats för kvartersbussen planeras dock vid lokalgatan söder om markparkeringen vid torget.

Vid en framtida förlängning av tunnelbana ut mot Nacka bör även plats finnas för en tunnelbanestation under mark med uppgång i Ektorps centrum.



## **Buller**

Riksdagens riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder anger en ekvivalent ljudnivå om högst 55 dBA (frifältsvärde) utomhus vid fasad och 30 dBA inomhus samt en maximal ljudnivå om högst 70 dBA (frifältsvärde) utomhus vid uteplats och 45 dBA inomhus nattetid. Riktvärdena är inte rättsligt bindande utan vägledande för bedömningar och om riktvärdena är svåra att uppfylla prioriteras inomhusvärdena.

Stockholms Stad och länsstyrelsen har utarbetat kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall (A och B) då det av olika skäl inte är möjligt att klara riktvärdena. Avstegsfall A innebär att avsteg görs från maximal ljudnivå 70 dBA samt 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus. Samtliga lägenheter har dock tillgång till tyst sida för minst hälften av boningsrummen med betydligt lägre nivåer än 55 dBA. Tyst uteplats kan anordnas i anslutning till bostaden. Avstegsfall B innebär att avsteg även görs för att nå 40 dBA ekvivalent ljudnivå på den tysta sidan. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till tyst sida om högst 55 dBA i minst hälften av boningsrummen.

En trafikbullerutredning visar att den ekvivalenta ljudnivån för dygn vid fasad för den tillkommande bebyggelsen mot Ektorpsvägen (A1, A2, A3) och Värmdövägen (B1) samt norra fasaden av punkthuset mot Gamla Landsvägen (A4), beräknas ligga på ca 56-60 dBA. För övriga fasader beräknas den understiga 55 dBA.

Med föreslagen byggnadsutformning och med aktuell planlösning kommer hus A1, A2, A3, A4, B2 och B3 att innehålla riktvärdena. Bostäder i hus B1 kommer att innehålla avstegsfall A.

## **Teknisk försörjning**

Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnetet samt dagvattennätet. Möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten är begränsade pga. de geotekniska och faktiska förhållandena. Dagvattenfrågan inklusive placering av dagvattenmagasin ska studeras vidare i fortsatt arbete.

Fjärrvärme har byggts ut i närområdet och bebyggelsen ska anslutas till denna alternativt till bergvärme.

Nacka Energi svarar för elförsörjningen.

Soppantering för den tillkommande bebyggelsen sker genom hämtning vid väg. Avfallsutrymmen ska kunna nås från gata. En sopstation planeras på kvarteretsmark mot korsningen Ektorpsvägen/Gamla Landsvägen, norr om hus A3. Närmaste återvinningscentral finns vid Gamla Landsvägen ca 600 m nordöst om planområdet.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, dvs. huvudgata, lokalgator, gång- och cykelvägar, park och naturmark och sköter drift och underhåll av dem. Kommunen kommer även att sköta drift och underhåll av gångbron samt gångförbindelsen från gångbron till Gamla Landsvägens anslutning.

### Genomförandetid

Genomförandetiden ska vara 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

### Mark- och fastighetsfrågor

För att kunna genomföra planen på ett rationellt sätt krävs att fastighetsgränser justeras och att en del kommunal mark försäljs och övergår till den privatägda fastigheten. En del mark för lokalgata ska bli allmän plats och överförs till kommunen. En mindre del mark bör lämpligen överföras mellan privata markägare.

### Tidsplan

Samråd planeras hållas april-maj 2009 och utställning planeras hållas sept-okt 2009. Planen beräknas bli antagen feb 2010. Om planen inte överklagas vinner den normalt laga kraft ca en månad efter att den antagits. Utbyggnaden kan påbörjas först efter att planen vunnit laga kraft och bygglov beviljats.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH ÖVRIGA

Per Jerling	Planarkitekt	Planenheten
Alexander Erixson	Planarkitekt	Planenheten
Elisabeth Rosell	Landskapsarkitekt	Planenheten
Susanne Skoglund	Exploateringsingenjör	Exploateringsenheten
Birgitta Held Paulie	Miljöbevakare	Miljöenheten
Birgitta Strömbäck	Bygglovhandläggare	Bygglovenheten
Viktor Fridh	Lantmätare	Lantmäterienheten
Mahmood Mohammadi	Trafikingenjör	Trafik, Natur & Fritid
Roger Grönwall	Projektledare	Trafik, Natur & Fritid
Per Johnsson	VA-ingenjör	VA & Avfall
Malin Svensson	VA-ingenjör	VA & Avfall
Micaela Lavonius	Arkitekt	Konsult
Carl Mörk	Fastighetsägare	Fastighets AB Ektorps Centrum
Patrik Lindqvist	Fastighetsägare	Fastighets AB Ektorps Centrum
Andreas Bergqvist	Arkitekt	Murman Arkitekter
Hans Murman	Arkitekt	Murman Arkitekter
Johan Bergenstråhle	Konsult	AB Belona

PLANBESKRIVNING

---

Bibbi Leine	Trädgård	Landskapslaget
Camilla Thunqvist	Trafikplanering	Tyréns
Torbjörn Ollas	VA	Sweco VIAK
Ulrica Kernen	Akustikkonsult	ÅF-Ingemansson
Katarina Parck	Geoteknik	ELU-konsult
Magnus Nordberg	Brand/säkerhet	Brandkonsulten

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Per Jerling  
Planarkitekt