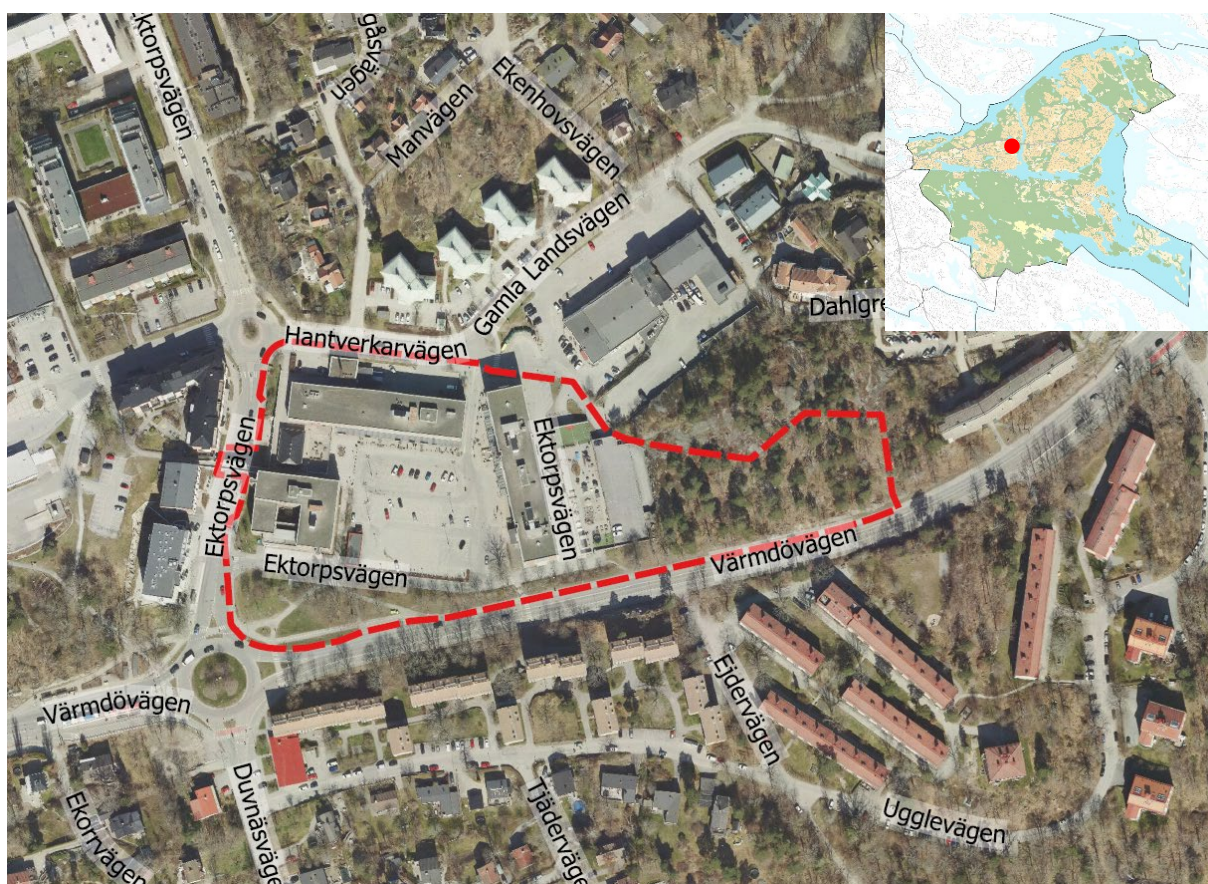


Planbeskrivning
SAMRÅDSHANDLING
Upprättad april 2022
Utökat förfarande

Dnr: KFKS 2019/802

Ektorp centrum

Detaljplan för Ektorp centrum, fastigheterna Sicklaön 354:1 med flera, Ektorpsvägen 4 på Sicklaön, Nacka kommun.



Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att utveckla Ektorps centrum med en tätare bebyggelse för centrumändamål, bostäder och förskola. Ny bebyggelse ska anpassas till kulturmiljön och området ska utvecklas som ett levande, tryggt och väl gestaltat kommundelscentra som uppmuntrar till vistelse genom ett tillskott av offentliga platser. Detaljplanen ska också öka tillgängligheten till natur, centrumfunktioner och kollektivtrafik i form av bättre kopplingar och tydligare entréer.

Planförslaget omfattar cirka 170 nya bostäder fördelat över cirka 15 000 kvadratmeter ljus bruttoarea. En förskola för cirka 100 barn ryms inom detaljplanen tillsammans med cirka 800 kvadratmeter nytillkommande bruttoarea för lokaler. Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanen.

En ny struktur i centrum föreslås och det finns en ambition att tillskapa mer grönska i stadsmiljön. Parkering kommer samlas i ett parkeringsgarage. Nya bostäder tillkommer ovanpå Hybridhuset och vid bostadskvarteren Hantverkarhusen, Torghuset, och Ektorps höjden samt i ett våningsplan i Centrumhuset. Inriktningen är att ny bebyggelse ges en höjd om cirka 5 våningar men varierar mellan 4-8 våningar. Ett medvetet val har varit ha en låg takfot och lutande tak, som kan inrymma takvåningar, för att skapa ett utmärkande taklandskap för bostadskvarteren.

I området föreslås ett nytt torg. Torget annonserar sig mot Värmdövägen och skapar en mötesplats för allmänheten i söderläge, tillgängligt för alla Nackas invånare. Planförslaget innebär sammantaget en mycket stor förbättring ur ett trygghets- och tillgänglighetsperspektiv samt därmed även ur ett brottsförebyggande perspektiv och bedöms ge stora positiva konsekvenser för framtida boende, verksamma, närboende och besökare. För barn och unga bedöms planförslaget innebära positiva konsekvenser jämfört med dagens miljö.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Fastighetsägaren utför och bekostar utbyggnad av allmän plats. Drift- och underhållskostnaderna förväntas inte öka på något nämnvärt sätt då nya allmänna anläggningar inte tillkommer i någon större omfattning. Kommunen får en intäkt för försäljning av viss kvartersmark (tillskottsmark) till fastighetsägaren.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag.....	5
Syfte	5
Bakgrund och huvuddrag.....	5
Planhandlingar och underlag	6
Plandata och tidigare ställningstaganden.....	6
Läge, areal & markägoförhållande.....	6
Statliga och regionala intressen.....	7
Kommunala intressen.....	8
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	11
Förutsättningar och planförslag	12
Övergripande struktur.....	12
Offentliga rum och grönområden.....	15
Markanvändning.....	23
Bebyggelse.....	24
Teknisk infrastruktur.....	38
Störningar och risker.....	42
Markens egenskaper	47
Dagvatten, grundvatten och skyfall	49
Så genomförs planen	53
Organisatoriska frågor	53
Huvudmannaskap	53
Ansvarsfördelning.....	54
Avtal	55
Tekniska frågor	55
Fastighetsrättsliga frågor.....	56
Ekonomiska frågor	58

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	60
Miljökonsekvenser	60
Sociala konsekvenser.....	61
Ekonomiska konsekvenser	63
Avvägning mellan motstående intressen	63
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	64
Medverkande i planarbetet	65

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med detaljplanen är att utveckla Ektorp centrum med en tätare bebyggelse för centrumfunktioner, bostäder och en förskola. Ny bebyggelse ska anpassas till kulturmiljön och området ska utvecklas som ett levande, tryggt och väl gestaltat kommundelscentra som uppmuntrar till vistelse genom ett tillskott av offentliga platser. Detaljplanen ska också öka tillgängligheten till natur, centrumfunktioner och kollektivtrafik i form av bättre kopplingar och tydligare entréer.

Bakgrund och huvuddrag

Utveckling av Ektorp centrum är ett projekt som har varit aktuellt i kommunen under merparten av 2000-talet. 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 på initiativ av fastighetsägaren Fastighets AB Balder (Balder) men avstannade efter att kommunen och Balder inte kunde enas om den övergripande volymutformningen. Under 2019 omstartades planprocessen med en ny startpromemoria och centrumutvecklingen påbörjades igen.

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.

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.

Detaljplanen möjliggör för cirka 170 nya bostäder inom det befintliga centrumområdet. Delar av bebyggelsen kan rivras till förmån för en lösning som ersätter dagens markparkering med ett parkeringshus. Detta frigör ytor för offentliga utemiljöer såsom ett nytt torg och nya handelsytor. Detaljplanen innehåller också en förskola för cirka 100 barn och en förskolegård som angränsar

till naturmarken i öster. Förskolan kan fungera som ersättare till den förskola som idag har lokaler i området.

Planhandlingar och underlag

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian för Ektorp centrum den 24 september 2019. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning inklusive fastighetskonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltungsprogram

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning (*Nacka kommun, 2022-02-01*)
- Trafikutredning (*Trivector, 2022-01-21*)
- Bullerutredning (*Tyréns, 2022-02-07*)
- Dagvattenutredning (*WSP 2021-12-22*)
- PM Geoteknik (*Ramböll, 2021-12-23*)
- Markteknisk undersökningsrapport (*Ramböll, 2021-12-23*)
- PM Miljöteknisk undersökning (*Ramböll, 2022-03-11*)
- Antikvarisk inventering (*Nacka kommun, 2019-04-08*)
- Naturvärdesinventering (*Pro natura, 2020-06-29*)

Plandata och tidigare ställningstaganden

Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

Läge, areal & markägförhållande

Detaljplaneområdet omfattar ett av Nacka kommuns lokala centrum, Ektorp. Ektorp centrum ligger på Östra Sicklaön cirka 1,5 kilometer öster om Nacka stadshus. I närområdet finns offentliga funktioner så som Nacka sjukhus, Skuru skola och Ektorp skola, Ektorp tomtområde samt ett område norr om Värmdöleden (väg 222) som planläggs för sporthallar. Planområdet omfattar centrumfastigheten och avgränsas av Värmdövägen i söder, en skogsbeväxt höjd i öster, Hantverkarsvägen i norr och Ektorpsvägen i väster. Planområdet omfattar cirka 3 hektar mark som idag används för centrumbebyggelse, vägar, entrépark och som skogsområde för rekreation. Den huvudsakliga markägaren är Balder och övrig gatu- och naturmark ägs av Nacka kommun.

Utanför planområdet, norr om Värmdöleden ligger Nyckelvikens naturreservat. Öster om planområdet ligger Skuruparken, ett område med höga naturvärden. Söder om planområdet ligger Saltängen och väster om ligger Skogalund, områden med privata fastigheter för främst småhusbebyggelse.



Figur 1: Kartan som uppdateras visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje är planområdets avgränsning.

Statliga och regionala intressen

Nedan beskrivs de statliga och regionala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Planområdet berörs inte av något riksintresse. Cirka 500 meter norr om planområdet finns ett riksintresse för kommunikationer i form av väg 222, (Värmdöleden).

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

För detaljplanområdet Ektorps centrum är det samma recipient för de tekniska och det topografiska avrinningsområdet. Aktuell vattenförekomst är Skurusundet. Dess status har klassats till "Måttlig ekologisk status" och "Uppnår ej god kemisk status". MKN för Skurusundet är *god ekologisk status ska uppnås 2039*. För kemisk ytvattenstatus gäller att *god kemisk ytvattenstatus ska*

uppnås, med några undantag: mindre strängt krav för bromerad difenyleter (PBDE), kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Bedömningen är att planförslaget inte försvårar möjligheten för Skurusundet att nå miljökvalitetsnormerna för vatten. Med föreslagen dagvattenhantering kommer belastningen från planområdet minska på recipienten jämfört med idag

Enligt beräkningar klaras både miljökvalitetsnormer för PM10 och NO2 och miljökvalitetsmålen för dessa ämnen i planområdet.

Mellankommunala intressen

Detaljplanen är förenlig med innehållet i Regional utvecklingsplan 2050 (RUF5 2050). Planområdet är i utvecklingsplanen utpekade som *strategiskt stadsutvecklingsläge*. Dessa områden kännetecknas av hög kollektivtrafiktillgänglighet och stor utvecklingspotential. Utpekade lägen är till exempel kommuncentra eller regionala bytespunkter som har hög regional tillgänglighet till stora delar av regionen. Området i anslutning till Ektorp centrum är ett område som kännetecknas av ett stort serviceutbud, i huvudsak flerfamiljshus och en hög andel arbetsplatser.

Kommunala intressen

Nedan beskrivs de kommunala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

Översiktlig planering

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. I översiktsplanen för Nacka kommun (antagen i maj 2018), är Ektorp betecknat som ”medeltät stadsbebyggelse”. Planområdet är en del av ett större område som i översiktsplanen omfattar Skogalund, Ektorp och Saltängen. Översiktsplanen anger att cirka 700 tillkommande bostäder finns i färdiga planer eller pågående planering. Ett 100-tal arbetsplatser och viss ytterligare bostadsbebyggelse skulle också kunna vara aktuell till år 2030.

Översiktsplanen framhåller även nödvändigheten av en ny Skurubro och en ny trafikplats. Mark bör avsättas för tunnelbana och station i Ektorp. Översiktsplanen beräknar att det behövs cirka 150-200 nya förskoleplatser inom området till år 2030.

I översiktsplanen pekas Ektorp centrum ut som ett utav kommunens lokala centrum. De små lokala centrumen bidrar till Nackas identitet och vid planering är det viktigt att skapa goda förutsättningar för att handel och kulturell verksamhet ska kunna fungera väl. De lokala centrumen ska kompletteras med fler bostäder för att skapa fler mötesplatser, öka mångfalden och stärka den långsiktiga hållbarheten.

Den södra delen av planområdet har pekats ut som ett lämpligt läge för en tunnelbaneuppgång. Om tunnelbanans blåa linje mot Nacka någon gång förlängs kan Ektorp vara lämplig som en framtida station.

Kommunövergripande program för grönstruktur

Nacka kommuns grönstrukturprogram från 2011 är ett översiktligt program som bland annat anger mål, värden, strategiska frågor och åtgärder. Drygt 800 meter norr om planområdet ligger Nyckelvikens naturreservat och knappt 800 meter sydväst om planområdet ligger Långsjöns naturreservat. Drygt 700 meter öster om planområdet ligger Skuruparken. Båda naturreservaten samt Skuruparken beskrivs i grönstrukturprogrammet och anges ha både höga naturvärden och upplevelsevärden. Programmet identifierar dock inga specifika värden eller åtgärder inom planområdet.

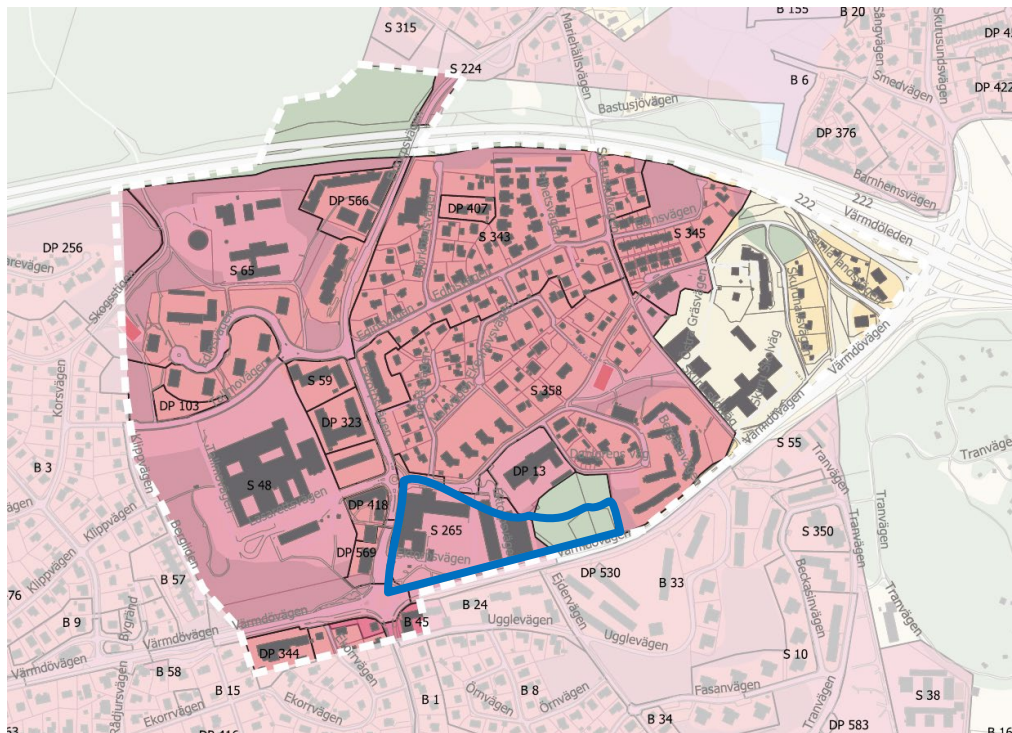
Detaljplanprogram

Det finns ett antaget planprogram för Ektorps centrum. Programmet antogs 2008 men i är i stora delar inaktuellt. Programmet presenterar förslag till markanvändning, struktur, exploatering, trafikförsörjning med angöringar 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. Förslaget i programmet bygger på att stora delar av bebyggelsen i Ektorps centrum bevaras och området kompletteras med bostäder i flerfamiljshus i 3-9 våningar. Idag har förutsättningarna för utveckling av centrumet ändrats och viljan från både markägaren och kommunens politiker har ändrats.

Gällande detaljplaner

Den största delen av området kring Ektorps centrum omfattas av detaljplanelagt område. Det är endast området norr om Värmdövägen, Skuru skola, viss bebyggelse längs Gamla Landsvägen samt det skogbevuxna bergsområdet öster om Ektorps centrum som inte är planlagd. Det pågår tre olika detaljplanarbeten i närområdet, inget av dessa angränsar till planområdet. Planområdet berörs av två gällande detaljplaner, för vilka genomförandetiden gått ut: stadsplan 265 (0182K-10223) och detaljplan 569 (0182K-2015/59). Detaljplan 569 antogs 2015 och innehåller ett nu uppfört flerbostadshus som angörs från Ektorpsvägen. Stadsplanen 265 för Ektorps centrum antogs 1976 och omfattar hela den centrumfastighet som nu utreds för en ny detaljplan.

Dessutom planlades delar av Värmdövägen och Hantverkarvägen. Stadsplan 265 möjliggör för den nuvarande centrumstrukturen med ett nytt vägsystem, centrumbyggnader för handel och verksamheter, markparkering, yta för småindustri med mera. Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta stadsplan 265 och en del av detaljplan 569.



Figur 2: Kartan visar detaljplanlagt område i rosa. Ytor som saknar färgmarkering är indte planlagda. Planområdet som i huvudsak berörs av stadsplan 265 är markerat med ungefärlig blå linje.

Målområden för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

Denna detaljplan utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. För stadsbyggnadsprojektet/detaljplanen har följande målområden valts ut som prioriterade:

- *Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser.* Projektområdet är ett utpekat lokalt centrum och har god kollektivtrafiksörjning. För att skapa en levande lokalt centrum är det viktigt med en variation av bostadsbebyggelse, arbetsplatser och mötesplatser.
- *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 Ektorps Centrum sträcker sig Värmdövägen med ett antal busslinjer. Kollektivtrafiksörjningen till området är därför mycket god. Det är viktigt att verka för alternativ till bilanvändande och att uppmuntra mer hållbara transportsätt.
- *En levande kulturmiljö.* Ektorps 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.

Hur målen uppfylls beskrivs nedan under avsnitt *Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande*, rubrik *Målområden för hållbart byggande*.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Det föreslagna planområdet omfattar i huvudsak området för centrumändamål i gällande detaljplan för Ektorp centrum. I den östra delen av planförslaget läggs planlös mark till som naturmark och förskolegård. Idag är i princip hela området planlagt som centrumändamål och planförslaget motsvarar ytor som redan är ianspråkta. De förändringar som sker i planförslaget är att den norra centrumbyggnaden, samt länkbyggnaden som ansluter mot Hälsohuset, rivs. Detta möjliggör att ett parkeringshus, som innehåller parkering, handel och bostäder kan uppföras. Det ger också utrymme för att komplettera centrumet med 5 stycken nya flerbostadshus, samt att hus som omgärdar ett nytt torg i centrumet södra del. I östra delen av centrumet kan ett nytt bostadskvarter tillskapas samt en ny förskola, inom ett markområde som idag utgörs av ett parkeringsgarage. Principen att del av centrumbebyggelsen rivs för att ersättas med nya bostadshus och lokaler som kan utveckla handel och verksamheter är i linje med kommunens översiktsplan avseende stadsbyggnadsstrategi för lokala centrum. En viktig ambition är att skapa nya och bättre mötesplatser i centrumet.

Planförslaget bedöms överensstämma med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar, och risk för överskridande av miljömål för luft (PM10 och NO₂) bedöms inte föreligga. Vidare berör inte planförslaget områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms sammantaget inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen och tillhörande underlag. Inom detaljplanen bedöms påverkan på kulturmiljö, markföroreningar, buller från väg samt dagvattenhantering vara av särskild vikt att utreda, analysera, reglera och konsekvensbedöma. Som underlag för planbeskrivningen tas en separat miljöredovisning fram som redovisar bedömningar vad gäller miljökonsekvenser. För den formella undersökningen av betydande miljöpåverkan har ett separat dokument upprättats i form av en checklista med kommentarer, undersökningen samråds samtidigt med detaljplanen. Kommunalt beslut om undersökningen av betydande miljöpåverkan kommer fattas innan detaljplanens granskningsperiod.

Förutsättningar och planförslag

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och planförslaget, med dess konsekvenser, utifrån olika aspekter.

Övergripande struktur

Den historiska utvecklingen i området hör samman med villabygget som tog fart vid sekelskiftet 1900. Spår av denna bebyggelse finns kvar i form av större villor i närområdet kring Ektorps centrum. Kring 1950-talet kompletterades bostadsutbudet med flerbostadshus. Längs Gamla Landsvägen, den dåvarande vägen mellan Stockholm och Värmdö, etablerades affärer och annan service. Etableringen av Nacka sjukhus med upptagningsområde från Värmdö till Tyresö i början av 1960-talet ledde till att Ektorps tillfördes flera nya arbetsplatser inom vårdsektorn. Sjukhuset byggdes ut i etapper och landstinget uppförde också personalbostäder och elevbostäder i anslutning till sjukhuset. Fler arbetsplatser tillkom i samband med att Ektorps hemmet, ålderdomshemmet och Ektorps skolan öppnade i början av 1970-talet. Fler boende och arbetsplatser skapade underlag för mer kommersiell service i närområdet. Under mitten av 1970-talet började dagens Ektorps centrum att uppföras.

Många av byggnaderna längs Ektorpsvägen är fritt placerade längs gatan och längs flera sträckor finns rum för grönska som bidrar till att ta ner skalan på de högre byggnaderna. Här finns en blandning av byggnader från olika tidsepoker. Den äldre bebyggelsen är uppförd i varmrött tegel eller ljusgul puts. Den nyare bebyggelsen bryter mot den äldre bebyggelsen både vad gäller färg och formspråk och är ofta uppförd i kallare toner såsom obrutet vitt eller grått.

Ektorps centrum har funktionen som lokalt centrum för östra Sicklaön med handel, kontor och service. Det är ett utomhuscentrum med en blandning av butiker, närservice och kontor som utgör en mötesplats och tillhandahåller ett viktigt serviceutbud för östra Sicklaön.

Centrumanläggningen består av tre olikformade byggnadskroppar i rödbrunt tegel och fönsterband i plåt. 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 nedgången parkeringsdäck i 3 plan.



Figur 3: Ortofotograf över Ektorps centrum cirka 2018 (Google). De tre dominerande byggnadsvolymerna är markerade i svart. Väster om centrum har marken närmast Ektorpsrondellen står idag ett nytt flerbostadshus.

Centrumbebyggelsen med sina tidstypiskt rationella 1970-tals drag dominerar området. Bebyggelsen är formerad som ett "U" med en öppning åt söder mot Värmdövägen. Övriga fasader upplevs som baksidor. Befintlig bebyggelse har ett visst intresse som ett exempel på det rationella 1970-talets centrumanläggningar. Värmdövägen karaktäriseras av grönska och bebyggelse som är indragen en bra bit från gatan. Gaturummet längs Ektorpsvägen avgränsas av centrumbebyggelse på den östra sidan och nyare bostadsbebyggelse på den västra sidan. Den befintliga gångbron över Ektorpsvägen bildar tillsammans med Hälsohuset en sorts entré mot dagens centrum. 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. Från landskapssynpunkt är berget dominerande med en nivåskillnad på cirka 25 meter, från den lägsta delen vid Ektorpsrondellen till bergsknallens högsta parti i den östra delen.

Marken som i detaljplanen föreslås för ny bebyggelse används idag för parkering och befintliga centrumfunktioner. Planförslaget omfattar cirka 170 nya bostäder fördelat över cirka 15 000 kvadratmeter ljus bruttoarea. En förskola för cirka 100 barn ryms inom detaljplanen tillsammans med cirka 700 kvadratmeter nyttillkommande bruttoarea för lokaler. Dagens Ektorps centrum rymmer cirka 18 500 kvadratmeter LOA (lokalarea) och när planen är genomförd finns utrymme för cirka 15 000 kvadratmeter LOA. Minskningen beror till stor del på att de skollokaler som finns i Ektorps centrum idag och som behöver omlokaliseras. Den förekoleverksamhet som finns på platsen idag kan i detaljplanen rymmas i nytt läge i planområdets östra del.

Grundskoleleverksamheterna kräver stora, funktionella ytor för skolgård som inte är förenliga med centrumändamålet i planen. Dessa skolverksamheter behöver omlokaliseras inom kommunen. För närvarande förs en dialog mellan byggaktören, enheten för fastighetsförvaltning och de

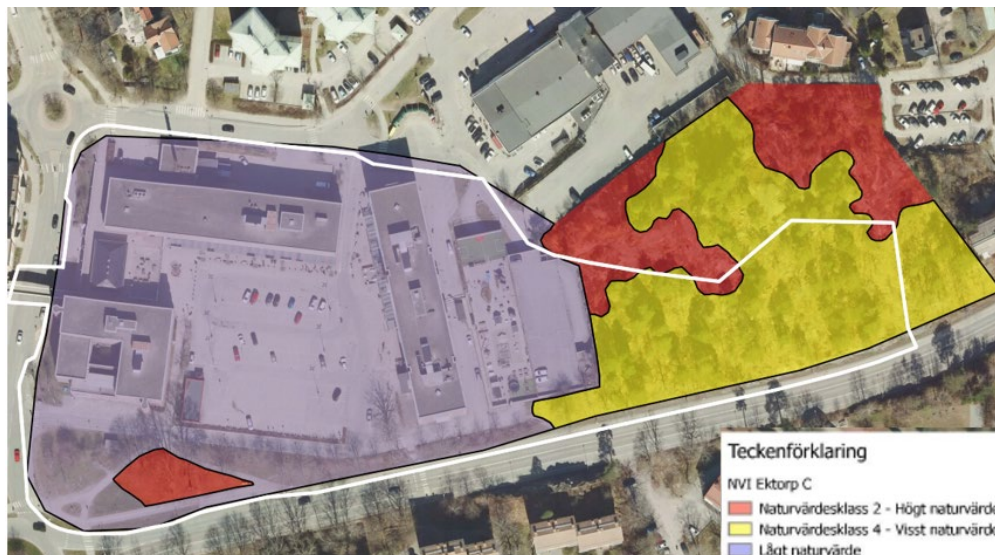
berörda verksamheterna. Lokalytan som möjliggörs i detaljplanen bedöms vara tillräcklig då det idag finns lokaler som är svåra att få uthyrda. Ytor för livsmedel, restauranger, kontor, handel, vård och gym ges större eller samma utrymme som idag. Nordost om planområdet finns en fastighet som idag rymmer en ICA-butik. Fastigheten kommer utredas för centrumutveckling i en separat detaljplan.



Figur 4: Situationsplan som redovisar tillkommande bebyggelse i mörkblått och befintlig bebyggelse i vitt (Utopia arkitekter). Gråskrafferad yta i nordost avser framtida stadsutveckling.

Offentliga rum och grönområden

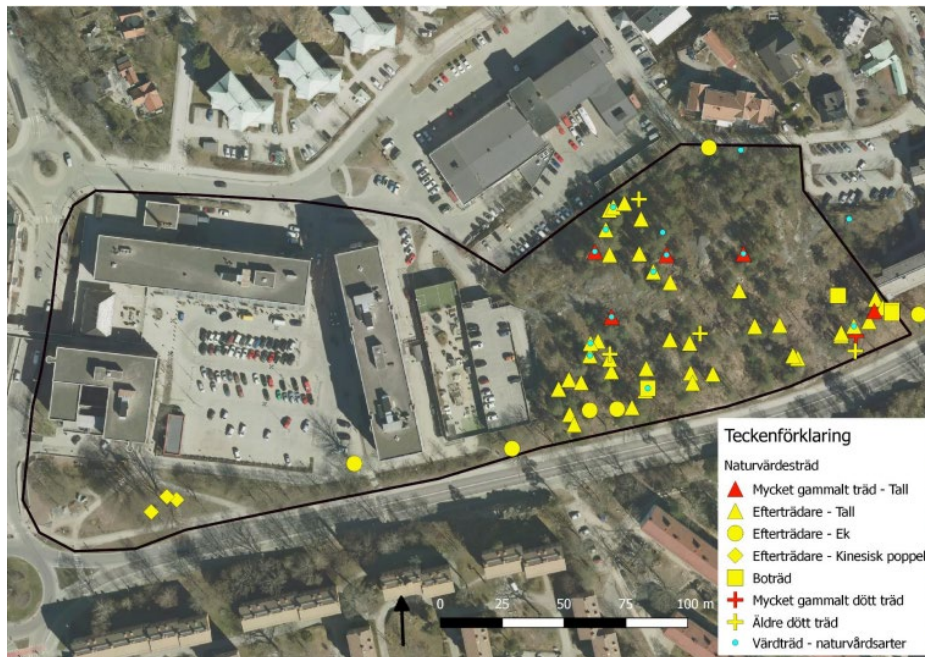
Naturmark



Figur 5: Karta över inventeringsområdet och avgränsade naturvärdesobjekt samt deras naturvärdesklass. Gränsen för planområdet är markerat med en streckad linje. ProNatura maj 2020.

De största och mest framträdande naturvärdena i området är kopplade till hällmarkstallskog med rikliga mängder äldre träd och död ved. Cirka 60 naturvärdesträd har identifierats. Av dessa bedöms sex tallar vara över 200 år och därmed nå ålderskriteriet för särskilt skyddsvärda träd. Flera rödlistade arter som är kopplade till gamla tallar har identifierats; talticka *Porodaedalea pini* (NT), reliktböck *Nothorina muricata* (NT) och kolflarnlav *Carbonicola anthracophila* (NT). På en senvuxen ek fanns även ekticka, *Fomitiporia robustus* (NT). Områdets höga tallvärden är beroende av omgivande landskap och bidrar sannolikt till en fungerande spridningsbiologi för många arter. Förekomsten av gamla träd i denna typ av tätortsnära småskogar är sannolikt mycket viktig för att upprätthålla en kontinuerlig ekologisk funktion i livsmiljöer med gammal tall på Sicklaön.

Bedömningen är att planförslaget anpassats till områdets naturvärden genom att spara huvuddelen av naturmarksområdet i öster. På ytan direkt väster om Centrumhuset säkerställs att en äldre ek ska bevaras. Ett genomförande av planförslaget kan på sikt innebära en något större biologisk mångfald. En utbyggnad enligt planförslaget bedöms inte påverka de biologiska spridningssambanden på Sicklaön.



Figur 6. Karta över förekommande värdelement – naturvärdesträd. ProNatura maj 2020

Med naturvärdesträd avses:

- Jätteträd (≥ 100 cm \varnothing)
- Grova träd – efterträdare (70–99 cm \varnothing)
- Mycket gamla träd (tall, ek, gran, bok ≥ 200 år, övriga trädslag ≥ 140 år)
- Gamla träd – efterträdare (tall, ek, bok 150–199 år, gran 120–199 år, övriga trädslag 100 – 139 år)
- Värdräd för naturvårdsarter (rödlistade arter, signalarter och skyddade arter)
- Hålträd (≥ 40 cm \varnothing) - Boträd (träd med uthackade bohål)

Offentliga rum

Följande avsnitt innehåller referenser till bebyggelseförslaget. För att förstå benämningarna på de olika byggnaderna finns en förklaring i figur 18 på sidan 26. Samtliga planbestämmelser i plankartan är infogade i kursiverad stil.

Idag finns begränsad grönska på torget/parkeringsytan, huvudsakligen bestående av ett antal mindre gatuträd och planteringskärl. Vid Centrumhusets sydvästra hörn står en större ek som är värd att bevara.

Mellan Värmdövägen och Ektorp centrum löper en grönremsa med gräsytor och träd i varierande storlek. Träden är rumsskapande och karaktärsskapande för Värmdövägen. Träden utgör även en grön fond från Ektorp centrum och utgör sammantaget ett värdefullt grönt inslag. De offentliga rummen domineras av parkeringsytor och angöring. Direkt öster om Ektorp centrum finns ett

kuperat naturområde där de största och mest framträdande naturvärdena är kopplade till hållmarkstallskog med rikliga mängder äldre träd och död ved.

På ett kort promenadavstånd nås lekplatser vid Västra Gräsvägen och Saltängen samt Långsjön med bad och motionsslinga.

Planförslaget innebär att dagens stora bilparkeringar försvinner från marknivån vilket ger möjligheter att skapa gator, stråk och platser för vistelse. Planförslaget innehåller ett tydligt torg, Ektorps torg, samt gator där olika trafikslag samsas på de gåendes villkor. Grönremsan längs med Värmdövägen föreslås utgöra en del av en entrépark som även förlängs in i planområdet väster om Centrumhuset. Tydliga målpunkter och stråk utgör stommen i planförslaget med syfte att skapa ett Ektorp centrum med liv och rörelse under så stor del av dygnet som möjligt. Detta möjliggörs bland annat genom att en blandning av handel, bostäder och arbetsplatser/kontor tillförs området. En portal genom Centrumhuset föreslås som möjliggör kontakt mellan Ektorp centrum och den nya bebyggelsen som föreslås direkt öster om Centrumhuset. Detta innebär att det kommer att finnas goda förutsättningar för flöden och möten.

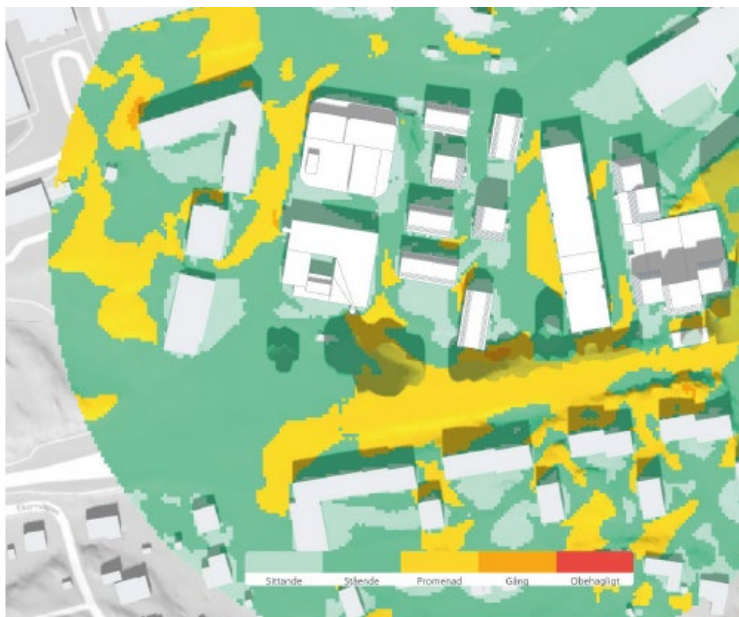


Figur 7. Illustrationsplan hela planområdet. Sweco 2021-12-15

Under sommarhalvåret kommer planområdet kunna erbjuda mycket sol med undantag från norrsidan av byggnader och precis i anslutning till den mest täta vegetationen nära Värmdövägen. För att jämna ut temperaturen och även kunna erbjuda platser för svalka och skugga föreslås fler träd tillföras planområdet. Träden kommer även vara nödvändiga för att kunna hantera dagvatten. Under höst till vår får stora delar av planområdet relativt lite sol på grund att solen då står lägre. Entrén mot sydväst är dock solbelyst året om.

Övergripande vindanalyser av platsen visar att några delar av torget är mer vindutsatta (gult i figur 8 nedan) men fungerar för promenad. Stora delar är lugna nog även för längre vistelse (ljusgrönt). Vegetation i form av träd kan sannolikt minska vindpåverkan ytterligare.

Det befintliga stråket med vegetation närmast Värmdövägen är inte med i beräkningarna av vindförhållanden, då det just nu inte är möjligt att beräkna på ett tillförlitligt sätt. Man kan dock anta att det redan nu bidrar till visst vindskydd under sommarhalvåret.



Figur 8. Vindanalys, Sweco 2021-12-15

I plankartan regleras marknivån genom plushöjder på två ställen. På Ektorpsvägen vid Urbana entrén behöver tillgängligheten från Ektorpsvägen säkerställas. Skälet till det är att gångbron föreslås tas bort och en ny entré möjliggörs i väst. Ektorpsvägen ska ligga på samma nivå som Urbana entrén för att kunna säkerställa rätt höjder i detaljprojekteringen. Vissa höjder, som vid garagednfarten till Hybridhuset mot Hantverkarvägen, behöver detaljstuderas. Även den föreslagna bergskärningen på förskolegården, i mötet med befintlig naturmark behöver detaljstuderas. I fortsatt arbete med detaljplanen behöver det generellt säkerställas att nya gångbanor längs med Ektorpsvägen och Hantverkarvägen samt utemiljöer på kvartersmark ansluter till befintlig allmän plats på rätt höjder. I pågående förstudie kommer detta hanteras i ett första steg.

+ 0,0 *Markens höjd över angivet nollplan.*

Det är viktigt att vid framtida projektering göra aktiva val avseende belysning. En god allmänbelysning som är funktionell och trygghetsskapande ska skapas inom planområdet. Element som konstverk, utsmyckning, enskilda träd eller bergskärningen på förskolegården kan med fördel förses med en effektbelysning.

Ektorps torg har potential att vara en offentlig plats med karaktären av ett modernt, intimt småstadstorg med sittplatser i både sol och skugga. Ett antal träd, som även hanterar dagvatten kan placeras på torget. Verksamheter med uteserveringar möjliggörs i bottenvåningarna kring torget. Trappor och en ramp leder ned från det nya torget till entréparken vid Värmdövägen.



Figur

Figur 9: Illustrationsplan Ektorps torg. Sweco 2021-12-15



Figur 10: Elevation Ektorps torg. Sweco 2021-12-15

Från Ektorps torgs nordöstra hörn till Centrumhusets nya avsedda portal löper ett tydligt stråk som även fungerar som ett mindre torg. Ytan består bl.a. av trädplantering i ett ruttmönster. Därav namnet "Trädtorget". Under trädens grenverk kan mindre platser för vistelse eller lek tillskapas.

Entréparken längs med Värmdövägen blir en grön, tydlig och offentlig entré till Ektorps centrum från Värmdövägen. Parken annonserar Ektorps centrum och utgör blickfång från Värmdövägen. Befintliga träd sparas och nya träd planteras för att komplettera de befintliga. Parken kommer främst utgöra en tydlig och smidig passage till och från kringliggande målpunkter och kan bli en bra plats att stämma träff på. Dagvatten tas om hand i planteringar och i svagt skålformade gräsytor.



Figur 11: Vy mot väst från Entréparken, Sweco 2021-12-15

Ett stråk närmast Centrumhusets fasad lämnas fri för uteserveringar eller annat. Den södra delen blir en fortsättning av Entréparken. Den stora befintliga eken ska sparas. Ytan mellan eken och stråket som leder mot portiken i Centrumhuset föreslås bli en glänta av klippt gräs omgärdad av planteringar och träd.

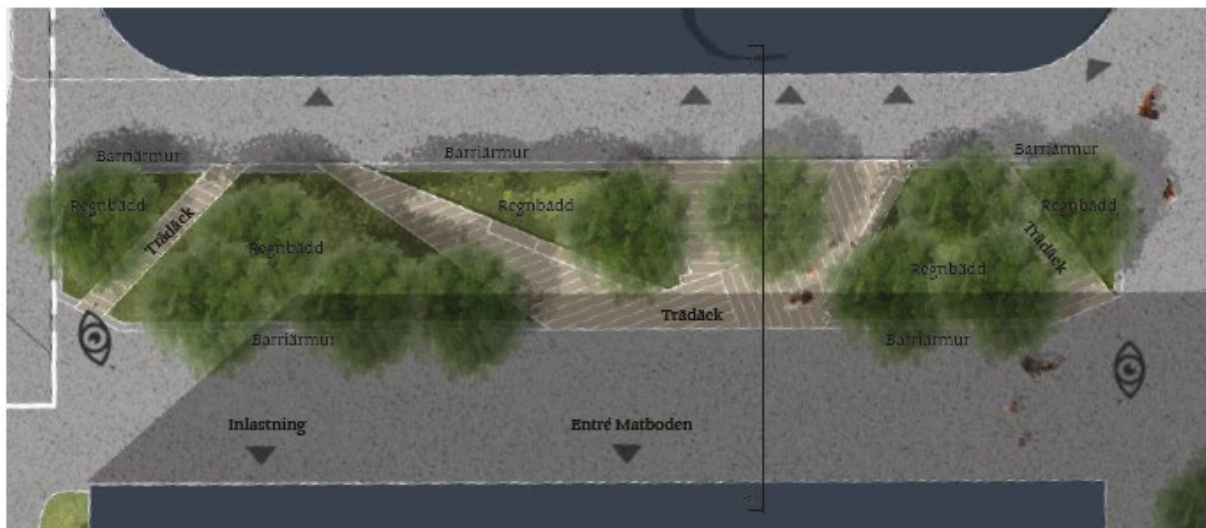
n₁ *Eken får inte fällas, trädet ska skyddas från skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk träsjukdom få fällas.*

Utanför den norra delen av Centrumhuset föreslås rader av träd i en grusyta. Längs med fasaden samt under träden är det möjligt att ha uteserveringar. Mot bostadsgården vid Hantverkarhusen är det lämpligt att staket eller ett smidesräcke uppförs för att skilja på offentligt och halvprivat.



Figur 12 och 13: Illustrationsplan för parken väster om Centrumhuset. Norra delen till vänster samt södra delen till höger, Sweco 2021-12-15

På den Urbana entrén mellan Hälsohuset och Hybridhuset ska både transportbilar och människor samsas. Det möjliggörs genom att det skapas en fredad zon i mitten av gaturummet. På den södra sidan mot Hälsohuset kan två lastbilar passera. Ytan i mitten utgörs av nedsänkta planteringar med träbryggor över samt barriärmurar i sitt höjd. Den nedsänkta planteringen underlättar hantering av dagvatten. Den norra sidan av gatan mot Hybridhuset utgörs av entréer och har fokus på gående/cyklister.



Figur 14: Illustrationsplan över den Urbana entrén, ett förslag till möjlig utformning, Sweco 2021-12-15

Den nya bebyggelsen på Ektorps höjden är placerad på ett sätt som skyddar mot buller från Värmdövägen och skapar förutsättningar för en tyst bostads- och förskolegård. Gården ska utföras med bjälklag som möjliggör grönska och dagvattenhantering.

- b₁** *Terrassbjälklag för underbyggd innergård ska dimensioneras för att bära ett jorddjup om minst 0,8 meter på minst 50% av gårdsytan. Innergård ska planteras och utformas för rekreation och dagvattenhantering.*

Naturområdet kopplas samman med Ektorps centrum genom den tänkta nya portiken i Centrumhuset och vidare genom bebyggelsen på Ektorps höjden via ett gångstråk. En entré till naturområden kommer även att förtydligas från Värmdövägen. En mindre promenadslinga kan möjliggöras i naturmarken. Detta är lämpligt att tydliggöra att naturområdet är offentligt och något som alla får vistas i och använda. Varsamt placerade tillägg som balansstubbbar, enklare klätterlek och sittplatser lyfter naturområdet och gör att den upplevs omhändertagen och mer inbjudande.

En förskola för cirka 100 barn föreslås i det nya bostadsområdet mellan Centrumhuset och naturområdet. Förskolans gård (användningen **S₁** i plankartan) kommer delvis placeras i naturområdet och förskolan kan göra utflykter i naturmarken. Förskolegården får en sammanlagd yta på 1500 kvm vilket ger 15 kvm förskolegård/barn. Ytorna till förskolegården utgörs av ungefär 800 kvadratmeter ianspråktagen mark och 700 kvadratmeter idag planlös naturmark. Gården närmast förskolan gestaltas med planerade lekytor, vistelseytor, sittplatser, odling, planteringar, belysning med mera. Den tänkta bergskärningen mot naturmarken kan komma att utgöra ett spännande inslag på förskolegården. Bullernivåerna på förskolegården i naturmarken kan komma att bli högre än rekommenderade nivåer. Detta kan åtgärdas genom en bullerskyddsåtgärd för de delar som inte klarar riktvärdena. Förskolegården närmast förskolan klarar med mindre åtgärder godkända nivåer. Pedagogisk verksamhet, vila samt vistelse för små barn kan därför med fördel hänvisas till gården vid förskolan och naturgården ger plats åt friare lek för de äldre barnen. Den del av friytan som anordnas i naturmark ska bibehålla karaktären av naturmark och bör inte schaktas ur eller sprängas. För att den ska bli en funktionell yta är det dock lämpligt att stängsla in ytan. Värdefulla träd av ädellövtyp och tallar har i plankartan en bestämmelse om trädfällning.

- n₂** *Ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,3 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark, får inte fällas, samt mark ska skyddas från skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädssjukdom få fällas.*



Figur 15: Illustrationsplan förskolegård, Sweco 2021-12-15

Markanvändning

Stadsplanen för Ektorp centrum vann laga kraft 1976 och innehåller användningarna centrum, gata och parkområde. Planförslaget möjliggör att Ektorp centrum kan utvecklas med ytor för mötesplatser, handel, och verksamheter. Dessutom tillförs användningarna **Bostäder (B)** och **Förskola (S₁)** som tidigare inte funnits inom centrumfastigheten. Förskole- och skolverksamhet bedrivs inom centrumområdet idag så användningen förskola bekräftar rådande innehåll.

Planförslaget möjliggör för ett kombinerat parkerings- och bostadshus i sex våningar. I detta hus som kan uppföras i nordväst möjliggörs också användningen centrumändamål. Entréparken får i plankartan beteckningen (**PARK**) och den naturmark som inte tidigare är planlagd får i planförslaget användningen (**NATUR**). Den befintliga transformatorstationen i söder får användningen **Transformatorstation (E₁)** och befintlig gatemark i anslutning till centrumet får användningen (**GATA**). De användningar som ges beteckningen **Bostäder, Centrum** och **Parkering** och står inom parentes är sekundära användningar som genom tredimensionell fastighetsbildning kan bli egna fastigheter. Tredimensionell fastighetsbildning är ett möjligt sätt att lösa fastighetsindelningen för Hybridhuset som innehåller flera olika användningar i höjdded.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats, +kap. 5 § i nr 2 p.

GATA	Gata
NATUR	Naturområde
PARK	Park

Kvartermark, +kap. 5 § i nr 2 p.

B	Bostäder
(B)	Bostäder
(C)	Centrum
C	Centrum
E _t	Transformatorstation
P	Parkering
(P)	Parkering
S _t	Förskola

Figur 16: Användningsbestämmelser från plankartan. Bestämmelserna styr tillåten markanvändning i planområdet. Bestämmelser inom parentes avser möjliga användningar för en framtida tredimensionell fastighet.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Centrumanläggningen vid Ektorp är ett mycket bra exempel på 1970-talets rationella modernism med enhetligt arkitektoniskt uttryck som får variation genom välgenomtänkta och funktionella detaljer. Det har endast skett små förändringar sedan byggtiden och anläggningens ursprungliga karaktär och formspråk är mycket väl behållna. Skapandet av centrumanläggningen i Ektorp hör nära samman med Nacka kommuns utveckling under 1960-70-talet. Sammantaget har centrumanläggningen ett högt arkitektoniskt och samhällshistoriskt värde.

Byggnaderna har vissa underhållsbehov, till exempel är plåtdetaljerna i behov av ommålning. Inför underhållsåtgärder är det viktigt att tänka på den variation som präglar de olika byggnaderna, till exempel när det gäller färgsättning av plåtdetaljerna och andra byggnadsspecifika detaljer.

Inför större förändringar är det viktigt att de ursprungliga arkitektoniska ambitionerna med anläggningen respekteras både från kulturmiljösynpunkt och från stadsbildsynpunkt. Den kompletterande bostadsbebyggelsen väster om Ektorpsvägen har fört in nya fasadmaterial och former i området. Därför är det viktigt centrumanläggningens karaktärsdrag inte försvagas så att helhetsmiljöns läsbarhet och tydligt försvagas. Viktiga karaktärsdrag att tänka på är den ursprungliga bebyggelsestrukturen med fristående, individuellt utformade byggnadskroppar i varierande höjder och U-formen som öppnar sig mot söder. Enhetligheten i formspråket, fasadmaterialen och i andra byggnadsdetaljer är ett annat viktigt karaktärsdrag.

Torget utformning med separata infarter och stora parkeringsytor är nära kopplad till idéer om bilismen som utgångspunkt för stadsplanering. Torget har potential att utvecklas till en mer inbjudande mötesplats om parkeringsytan minskar. Den södervända torg-/parkeringsyta som

utgör centrumets mitt skapar en programmering där centrumets funktioner vänds inåt, bort från omgivande gator. Det är positivt för torget att omges av tydliga ryggar med det bildas samtidigt baksidor mot de omkringliggande gatorna: Värmdövägen, Ektorpsvägen och Hantverkarvägen. Detta skapar en struktur som gör att dagens Ektorp centrum saknar tydliga entréer.



Fig 17: Till vänster, Vy över Ektorp centrumets insida med centrumhuset i bakgrunden. Byggnaden till vänster i bild rivs enligt förslaget. Till höger, Hälsohuset sett från Ektorpsvägen.

Den byggnad som inte riktigt når upp till samma kvaliteter som de övriga i centrumanläggningen är förskolans byggnad intill Hälsohuset. Här finns det möjlighet till utveckling. Inte heller parkeringshuset är oersättligt även om den som byggnad har många tidstypiska karaktärsdrag. Planförslaget bygger på att Ektorp ska kompletteras med småskalig bebyggelse kring fem våningar och att två dominerande volymer, Centrumhuset och Hälsohuset bevaras. Centrumhuset, ofta kallat Nacka stadshotell får i plankartan en varsamhetsbestämmelse som tydliggör hur framtida ändringar kan utföras (k₂). Detsamma gäller för byggnaden som under planarbetet fått namnet Hälsohuset (k₁).

De tre kontors- och affärshusens fasader är klädda med rödbrunt tegel. Fönstren är placerade i horisontella fönsterband med utfackningar av plåt som sträcker sig längs med hela fasaden. Taken är platta vilket förstärker de kubiska och skarpt skurna formerna.

Samtidigt är varje byggnadskropp individuellt utformad vilket skapar variation i den annars storskaliga anläggningen. Punkthuset i sydväst står i suterräng och är uppbyggt av flera mindre block som gör att besökaren som närmar sig centrumet från Ektorpsrondellen möter avtrappade fasader i olika höjder. Mot torget har byggnaden däremot en stram, kubisk form. Fönsterbanden är mörkgrå. Variation skapas även genom att de två utanpåliggande trapphusen är klädda med tegel i mönstermurning. På grund av sin ursprungliga funktion är bottenvåningarna relativt slutna. Det är lämpligt att öka andelen glas i bottenvåningen för att skapa möjlighet för nya butikslägen i de äldre husen.

- k₁** *Byggnadens skarpt skurna volymer, horisontella fasaduppbyggnad, varierande takhöjder, fasader av rött tegel, trapphus med mönstermurning samt fönsterband av plåt i mörka kulörer ska bibehållas. Underhåll och ändring ska utföras varsamt.*
- k₂** *Byggnadens skarpt skurna volymer, horisontella fasaduppbyggnad, fasader av rött tegel och fönsterband av plåt i mörka kulörer ska bibehållas. Underhåll och ändring ska utföras varsamt.*

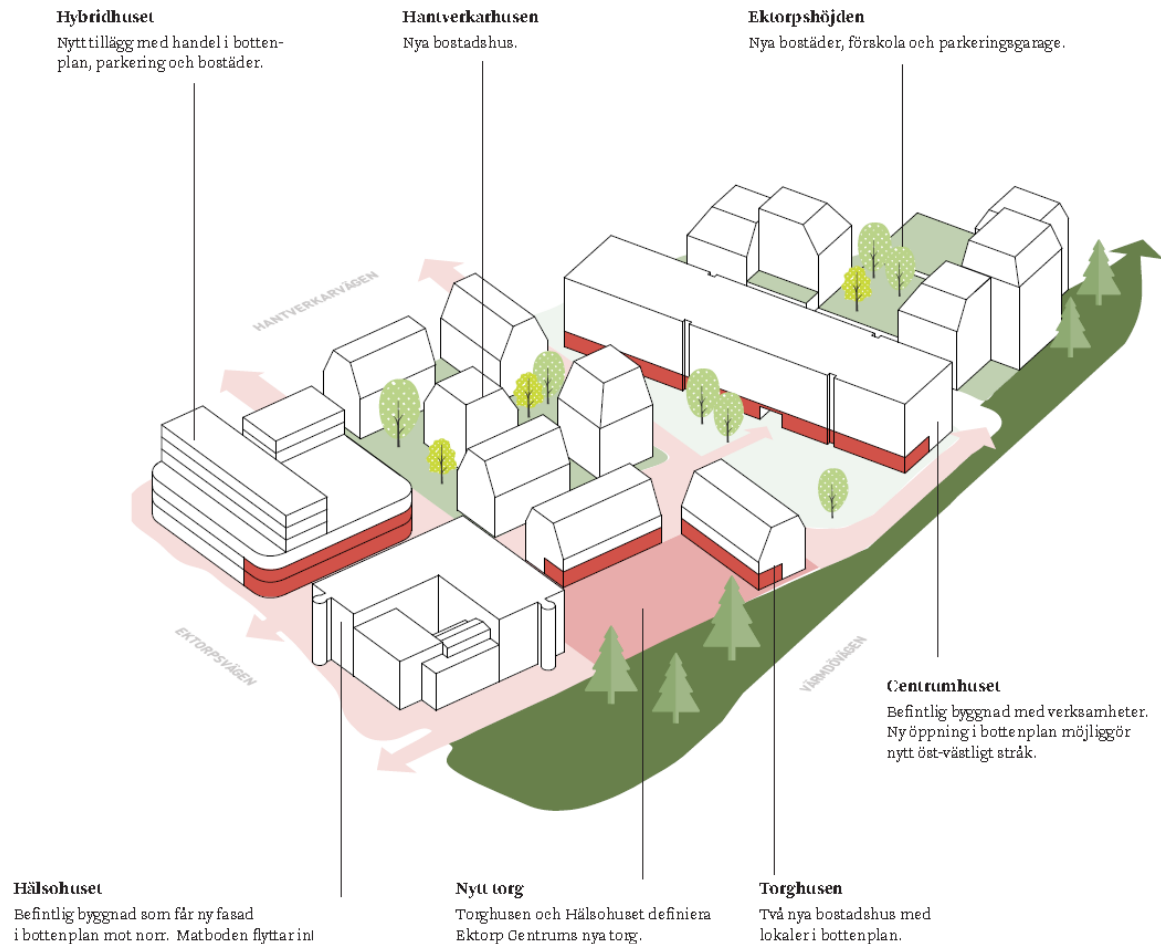
Tegelvolymen i norr och den kopplade länkbyggnaden samt gångbron rivs enligt förslaget. Matbutiken som finns i denna byggnad kan flyttas till Hälsohuset. Centrumhuset bedöms av fastighetsägaren ha vakanta lokaler på sikt. Detaljplanen möjliggör därför för att en av byggnadens befintliga våningsplan kan byggas om till en bostadsvåning med tillhörande takterrass. Möjlighet att tillskapa ytterligare bostäder i Centrumhuset bedöms lämpligt att pröva då efterfrågan på lokaler i byggnaden är begränsad. Varsamhetsbestämmelserna ska möjliggöra förändringar på de befintliga husens fasader men dessa ska ske med byggnadens karaktärsdrag i åtanke. För att koppla samman centrumytorna med de tillkommande bostäderna i öst föreslås att en portal genom Centrumhuset får tas upp. Denna lösning bedöms kunna förbättra tryggheten på gatan öster om Centrumhuset då det leder till att fler besökare befolkar gatan. I plankartan regleras hur en sådan ombyggnation ska utföras. Huset ska heller inte förvanskas genom ett tillskott av balkonger eller tillkommande byggnadsdelar som förändrar byggnadens takfot.

- f₄** *En takterrass får anordnas på byggnadens tak. Fallskydd och andra tekniska byggnadsdelar ska uppföras med ett indrag om minst 2 meter för att bibehålla en obruten takfot.
-Portal genom byggnaden får uppföras och ska då hålla en minsta höjd om 3 meter och bredd om 5 meter.
-Balkonger får inte uppföras.*
- e₃** *Största bruttoarea är 1600 m² för bostadsändamål.*

Ny bebyggelse

Genom att riva länkbygganden mot Ektorpsvägen skapas en ny entré till Ektorps Centrum. Entrébildning i väster har under planarbetet kallats för den urbana entrén då den har potential att vara en ny entré till ett framtida öst-västliga stråk genom centrumområdet. Stråket kan förlängas mot Ektorpshöjden i form av en ny portal genom Centrumhuset. Portalen skapar en koppling till den nya bebyggelsen på Ektorpshöjden samt den kuperade naturmarken och är därför en viktig del av den nya bebyggelsestrukturen.

I norr tillkommer ett hybridhus som innehåller parkering, bostäder och butikslokaler. Området kompletteras också med ett bostadskvarter som angörs via gatan öster om Centrumhuset. Detta bostadsområde kallas för Ektorpshöjden och innehåller en förskola i bottenplan och bostadshus ovanpå. Området får ett nytt, bilfritt torg som omges av två volymer med centrumändamål vända mot det nya torget. Centralt i området möjliggörs ett renodlat bostadskvarter som kallas för Hantverkarhusen.



Figur 18: Illustration över föreslagen utveckling av Ektorp centrum. Den urbana entrén innebär syns till vänster i bild och utgör del av ett stråk genom nya Ektorp centrum. Centrumområdets entrér redovisas genom rosa pilar, verksamheter i bottenplan är rödfärgade i fasaderna och gröna ytor och kopplingar redovisas i gröna nyanser. (Utopia arkitekter)

Den arkitektoniska idén för den nya bebyggelsen är att vara lekfullt tillägg som pratar med den ursprungliga centrumbebyggelsen. Detta åstadskommer förslaget genom variation i takfall och karaktärfulla gavlar. Långa fasadavsnitt bryts upp genom tydliga volymförkjutningar inom kvarteret. Byggnaderna ska placeras för att skapa tydliga stråk och riktningar och bostadskvarteren hämtar sin inspiration från den omgivande trähusbebyggelsen i Ektorp. Taklandskapet ska bidra till variation och en lägre skala genom en kombination av platta- och lutande tak. Dagens centrum har en bebyggelse med liten variation i material. Trä kan bidra att skapa ett tillägg till tegelvolymerna och föreslås som fasad- och stommaterial för två av kvarteret. Torghusen ska relatera i material till de befintliga tegelhusen och utformas därför helt i tegel och med plåttak.

Hushöjder

Den tillkommande bebyggelsen är kring fem våningar. Merparten av den nya bebyggelsen ska utformas med lutande fasader (vinklade tak) samt platta tak. Till det ska husen utformas med takvinklar som drar ner takfoten. Detta innebär att flera av de nya husen får en takfot kring fyra våningar men kan inredas med fem bostadsvåningar. Detta gestaltungs-grepp med lutande fasader och platta tak är en avvägning mellan att få en tillräckligt god exploateringsekonomi och att anpassa husen till en skala kring fem våningar.

I plankartan har bebyggelsen bestämmelser om högsta tillåtna nockhöjd. De hus som föreslås bevaras får bestämmelser som rymmer de befintliga volymerna. Torghusen tillåts vara fyra våningar upp till nock. Ektorps höjden får en något högre siluett och tillåts vara sex till åtta våningar höga. Detta kvarter relaterar till Centrumhuset och lamellhusen längs Uggelvägen som har liknande nockhöjder. Hantverkarhusen tillåts vara fem till sex våningar höga.



Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.



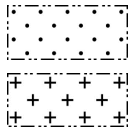
Högsta nockhöjd i meter.

Volymhanteringen för Hybridhuset är inspirerad av Hälsohuset och består i att den bastanta volymen bryts upp genom indrag och varierande nockhöjder. Detta hus tillåts vara uppbrutet med varierande höjder om tre till sex våningar. På andra sidan Ektorpsvägen är befintlig bebyggelse fem till åtta våningar höga och förslaget bidrar till att Ektorpsvägen får ett tydligare definierat gaturum med bättre kopplingar i öst-västlig riktning.

Placering och siktlinjer

Omvandlingen av Ektorps Centrum består av två huvudsakliga delar; det urbana och det gröna. Dessa två pusselbitar är olika i karaktär och kompletterar vandra för att skapa ett livfullt och grönt centrumområde. Den urbana pusselbiten består av Hybridhuset, Hälsohuset och det nya torget. Denna del av planen är stram och skapar tydliga stadsrum och flöden. Funktioner som parkering och inlastning till matbutiken hanteras i den urbana pusselbiten. Den gröna pusselbiten är en förlängning av den befintliga grönskan längs med Värmdövägen, vidare norrut mot Hantverkarvägen. Den gröna kil som bildas väster om Centrumhuset hanterar de två befintliga riktningarna i stadsstrukturen och bidrar med grönska och mänsklig skala.

Husens placering styrs i huvudsak genom så kallad prickmark som innebär att marken inte får bebyggas. De ytor som i planförslaget ska vara tillgängliga för allmänheten har belagts med prickmark. Dessa ytor innefattar torgytor, vägar och viktiga kopplingar som inte får bebyggas. Bostadsgårdar och en del av torgytan har så kallad korsmark som möjliggör för att komplementbyggnader med en angiven höjd får uppföras. Korsmarken får underbyggas och syftet med korsmarken är inte att hindra det.

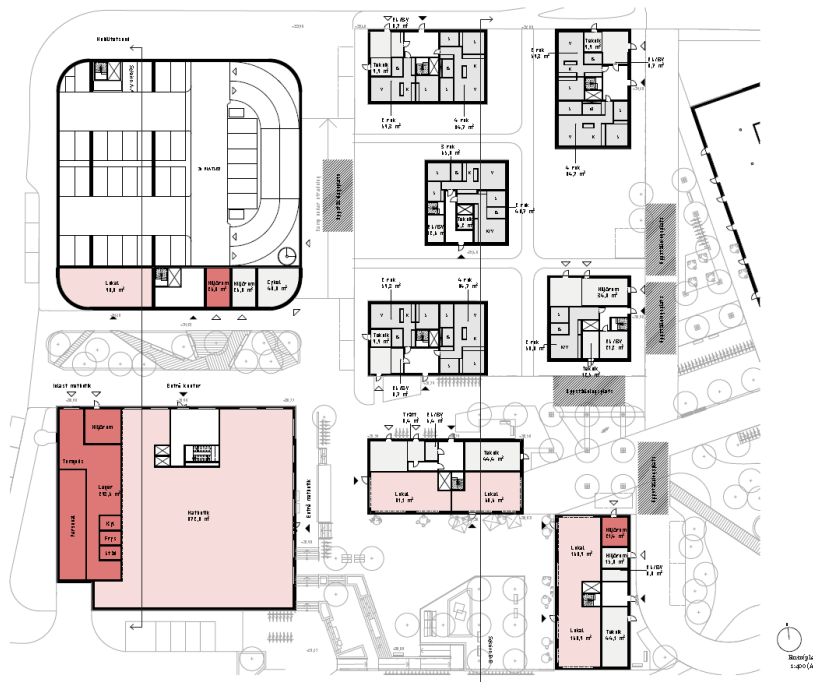


Marken får inte förses med byggnad.

Endast komplementbyggnad får placeras.

Centrumfunktioner

Syftet med detaljplanen är att skapa ett livfullt centrumområde. Ett sätt att åstadkomma detta är genom aktiva bottenvåningar framför offentliga platser. Husen vid det nya torget samt Hybridhuset får därför bestämmelser som styr innehållet i bottenvåningarna. Verksamhetslokaler för centrumändamål ska finnas i Hybridhusets fasad mot söder samt Torghusens fasader som vetter mot torget. Torghusen (e₁₇ och e₁₈) respektive Hybridhuset (e₁₅) ska utgöras av bottenvåningar för centrumändamål.



Figur 19: Plan över nya Ektorps centrum. Offentliga verksamheter och butikslägen redovisas i rosa och bostäder i grått. Matbutiken ges i förslaget nya lokaler i den sydvästra byggnaden. (Utopia arkitekter)

- e₃ *Byggnadens bottenvåning ska utgöras av centrumändamål.*
- e₁₇ *Byggnadens bottenvåning mot söder ska utgöras av centrumändamål.*
- e₁₈ *Byggnadens bottenvåning mot väster ska utgöras av centrumändamål.*

Ektorps torg

De nya Torghusen tillsammans med det befintliga Hälsohuset definierar ett nytt torg. Torget annonserar sig mot Värmdövägen och skapar en mötesplats som ramas in av både den befintliga bebyggelsen och de nya Torghusen. Möjligheten att återbruka teglet från den bebyggelse som rivs

kan vara ett sätt att stärka platsens identitet. Volymhanteringen med en lägre takfot mot det nya torget skapar en karaktärsfull form och torget kan utformas med ett par intima rum och sittytter för allmänheten i ett soligt söderläge. Den låga hushöjden bidrar till en intim skala mot torget och torget kan tillgängliggöras för alla Nackas invånare genom en ramp i söder. Materialvalet i Torghusen ska i huvudsak vara tegel och plåt. Plåttak förstärker en möjlig asymmetrisk gavelform.



Figur 20: Fasader som redovisar torghusen som innehåller bostäder och butikslokaler i bottenplan. Den övre vyn redovisar husen från söder och den nedre från norr. (Utopia arkitekter)

Tegelomfattningar runt fönster och glaspartier ska utformas med särskild arkitektonisk omsorg. Bottenvåningen ska gestaltas med en omsorgsfull detaljering och variation i tegelförbanden kan bidra till ett omhändertaget intryck. Torghusen ska utformas med omsorg om detaljer. Det lutande taket mot torget kan utformas med takkupor och den övre våningen mot torget ska gestaltas med indragna balkonger. Utkragande balkonger ska placeras på gavlarna. Bostadsentréer och gemensamma funktioner placeras på motsatt sida om husen sett från torget.

- £ Byggnadens fasad ska i huvudsak utföras i tegel och med plåttak. Bottenvåningen mot torget ska i huvudsak vara uppglasad och utformas med särskild arkitektonisk omsorg.
- Takkupor får vara maximalt 3 meter breda. Takkupors sammanlagda fasadlängd får uppta maximalt 2/3 av takets längd. Takkupor får inte byggas ihop. Takfoten ska vara obruten och synlig.
 - Balkonger ska uppföras med indrag och får inte kraga ut över omgivande allmänna ytor, undantaget busens gavlar som får ha utkragande balkonger med en minsta frihöjd på 3,5 meter och ett största djup om 1,5 meter

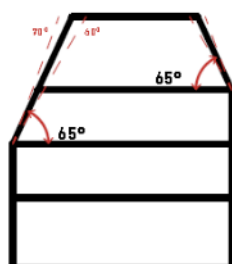


Figur 21: Illustration över möjlig utformning av nya Ektorps torg. (Utopia arkitekter, Visualisering av Objektiv-J)

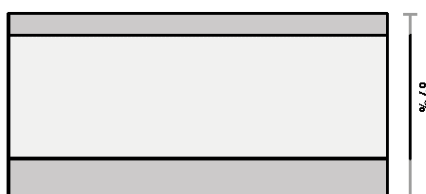
Byggnaderna vid torget kan utföras med ett brutet tak som rymmer takkupor och en del av taket tillåts vara platt. Utformningen av husen styrs genom en tillåten takvinkel som avgör hur stor del av taket som får vara platt, respektive lutande. Detta innebär att husen inte kan uppföras med helt platta tak. Gavelformen i illustrationsbilderna är assymetrisk. Det kan vara ett möjligt grepp för att skapa en spännande husform i detta viktiga läge.

e₅ Största sammanlagda byggnadsarea är 100 m² för komplementbyggnad

e₉ Takvinkeln ska vara minst 60 grader och högst 70 grader. Del av tak ska vara platt, dock inte mer än 67 % av byggnadens bredd. Se illustrationsbild



TORGHUSEN



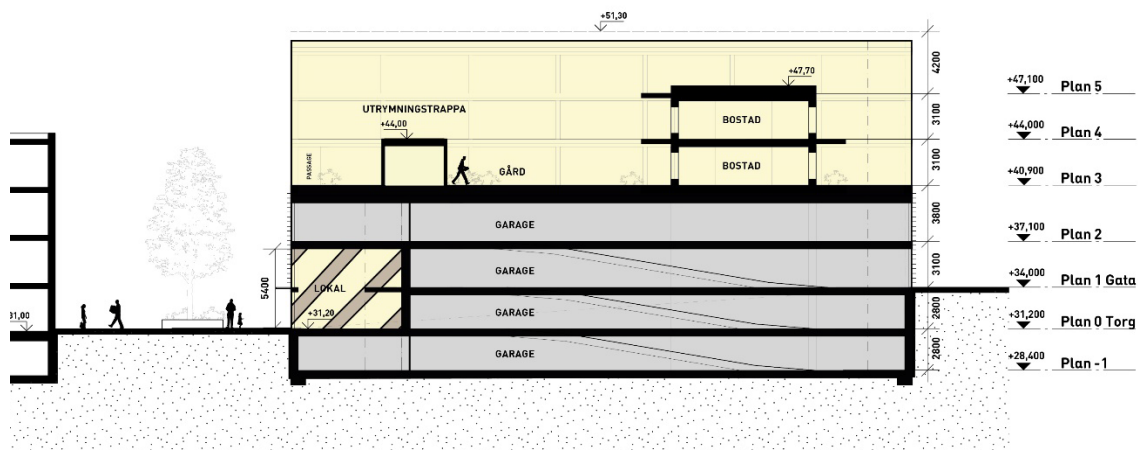
TORGHUSEN

Figur 22: Illustration över tillåten takvinkel för Torghuset till vänster. Takplan som redovisar tänkt del av taket som ska vara platt respektive lutande till höger. Förslaget är utformat enligt bilderna men detaljplanen erbjuder en flexibilitet för tillåten takvinkel som redovisas i röd streckad linje. (Utopia arkitekter)

Hybridhuset

Hybridhusets innehåll kan bestå av parkering, bostäder och centrumändamål i form av verksamhetslokaler. Användningarna som tillåts regleras genom exploateringsbestämmelser som styr hur huset kan bestå av flera fastigheter, så kallade tredimensionella fastigheter som avgränsas av höjdbestämmelser. Våning minus ett till våning tre kan innehålla parkering, bostadskomplement, trapphus och verksamhetslokaler. Våning fyra till sex kan rymma bostäder med en tillhörande bostadsgård som anläggs ovanpå bjälklag till parkeringsdelen.

- e₆* Största sammanlagda byggnadsarea är 15 m² för komplementbyggnader.
- e₃* Utöver angiven nockhöjd får komplementbyggnad och utrymningstrappa uppföras på bostadsgård med en högsta nockhöjd om 3,5 meter.
- e₁₄* (B) gäller mellan +31,2 och +37,1 meter över angivet nollplan.
- e₁₅* (C) gäller mellan +31,2 och 37,1 meter över angivet nollplan.
- e₁₆* (B) gäller mellan +40,9 och +53,5 meter över angivet nollplan.
- f₃* Byggnadens parkeringsdel ska ha rundade hörn. Gäller ej bostadsanvändning. Den södra fasaden ska utformas med särskild arkitektonisk omsorg.



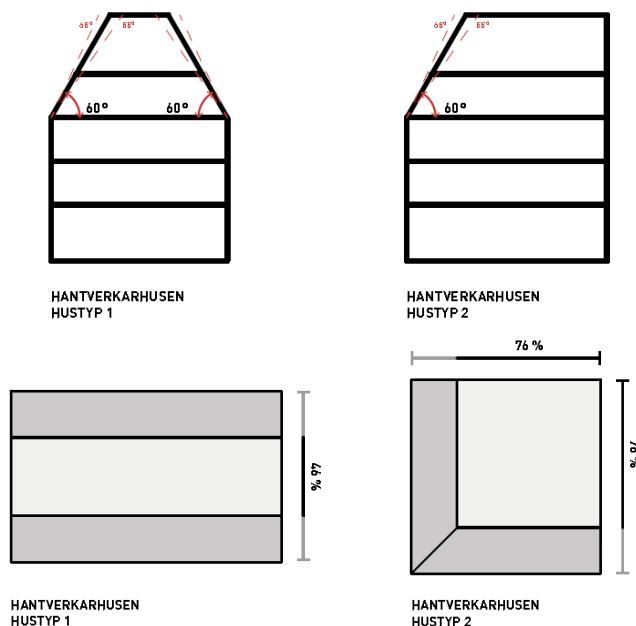
Figur 23: Sektion genom Hybridhuset och kringliggande gaturum. Planförslaget möjliggör för fyra garagevåningar, varav en under mark. Huset rymmer också bostäder och lokaler som skapar en aktiv fasad mot det nya urbana stråket. (Utopia arkitekter)

Hantverkarhusen

Planförslaget möjliggör för ett renodlat bostadskvarter, Hantverkarhusen. Detta kvarter föreslås uppföras som ett träkvarter med både stomme och fasader i trä där ett möjligt gestaltungsgrepp är en samtida tolkning av Ektorps hantverkarvillor. Kvarteret består av två punkthus och tre lamellhus. Volymerna är nätta och ska utformas med en sammanhållen materialsättning i trä.

- f₁ *Fasad och tak ska vara i samma material, i huvudsak trä. Platt tak får vara i annat material. Utskjutande byggnadsdelar, till exempel takkupor och balkonger, får inte förekomma på taket.*

Valet av fristående volymer med grönska mellan byggnaderna har anpassats för att passa Ektorps befintliga bebyggelse. De fem fristående volymerna ger förutsättning för lägenheter med fönster i flera riktningar och siktlinjer mellan husen. Volymhanteringen med låg takfot och vinklade fasader skapar en tydlig silhuett för Hantverkarhusen och bidrar till att skapa ett utmärkande taklandskap och hålla nere skalan inom kvarteret och mot angränsande offentliga platser. För att ytterligare förstärka siluetten kläs tak och fasad i samma material och större utskjutande volymer, till exempel takkupor undviks i de vinklade fasaderna. Husens takvinklar ska vara mellan 55 och 65 grader. Det betyder att husen ska uppföras med ett brutet tak. Dessutom ska en del av taket vara platt.



Figur 24: Illustration över tillåten takvinkel och takplan som redovisar tänkt del av tak som ska vara platt respektive lutande för Hantverkarhusen. Förslaget är utformat enligt sektionbilderna men detaljplanen erbjuder en flexibilitet för tillåten takvinkel. Flexibiliteten redovisas i röd streckad linje. (Utopia arkitekter)

- e₁₀ *Takvinkeln ska vara minst 55 grader och högst 65 grader. Del av taket ska vara platt, dock inte mer än 46 % av byggnadens bredd. Se figur 24.*

- e₁₁ *Takvinkeln ska vara minst 55 grader och högst 65 grader. Del av taket ska vara platt, dock inte mer än 76% av byggnadens bredd i varje riktning. Se figur 24.*



Figur 25: Fasadritning som redovisar Hantverkarhusen (Utopia arkitekter)

För kvarteret Hantverkarhusen föreslås två hustyper. Båda hustyperna är punkthus med ett gemensamt trapphus. Den ena varianten tillåts få en byggnadsarea om 260 kvadratmeter och har ett långsmalt avtryck på marken. Den andra hustypen tillåts få en byggnadsarea om 210 kvadratmeter och har ett rektangulärt avtryck på marken.

- e₁ *Största byggnadsarea är 260 m².*

- e₂ *Största byggnadsarea är 210 m².*

Komplementbyggnader till en största sammanlagda byggnadsarea om 75 kvadratmeter med en nockhöjd om 3,5 meter får uppföras på bostadsgården.

- e₄ *Största sammanlagda byggnadsarea är 75 m² för komplementbyggnader*

- e₁₃ *Högsta nockhöjd är 3,5 meter för komplementbyggnad utöver angiven nockhöjd*

Ektorps höjden

Öster om centrum möjliggörs ett bostadskvarter som också rymmer förskola och parkeringsgarage. Kvarteret ersätter dagens parkeringsgarage som rivs. Kvarteret Ektorps höjden består fem bostadsvolymer med framträdande siluett, markerad bottenvåning och låg takfot. Husen är något högre än övrig ny bebyggelse och föreslås vara 6-8 våningar höga, mätt från gatan öster om Centrumhuset. Höjderna relaterar till Centrumhusets tak och bebyggelsen längs Uggelvägen. Entréer till bostäder och förskolan kan markeras med tydliga entéerpartier och en definierad bottenvåning. Kvarteret ska ha fasad och tak i trä men det platta taket får utformas i andra mer lämpliga takmaterial. Variation och ett intryck av att husen är cirka fem våningar höga ska åstadkommas genom variation i riktning av takfall och förskjutningar i plan. Det är viktigt att volymerna som placeras närmast i detta kvarter förhåller sig Centrumhuset.

f₅ *Fasad och tak ska vara i samma material, i huvudsak trä. Platt tak får vara i annat material.*

Kvarteret är utformat för att ge liv åt gatan genom att förskolan lokaliseras till i bottenvåningen. Entréer för bostäder kan uppföras mot gatan i den mån det är möjlighet och lägenheterna ger fler blickar på gatan som idag upplevs som otrygg. Förskolan ska uppföras i 1-2 våningar och entréer kan anordnas både från gatan och gården. Förskolans lokaler bör utformas för att aktivera gaturummet, tex genom entréer mot gatan eller en aktiv fasad med tilltagna fönster som gör verksamheten synlig. Gatan kan breddas för att rymma dubbelsidig trottoar och en trädplantering.

e₁₉ *Byggnadens bottenvåning och våning 1 ska utgöras av förskola.*

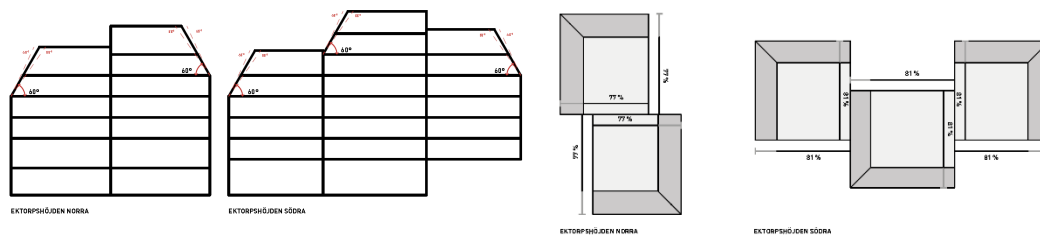
e₂₀ *Byggnadens bottenvåning ska utgöras av förskola.*



Figur 26: Bilden visar en möjlig utformning av bebyggelse bakom Centrumhuset. Kvarteret Ektorps höjden ersätter det parkeringsgarage som finns på platsen idag. (Utopia arkitekter)

e₁₂ *Takvinkeln ska vara minst 55 grader och högst 65 grader. Del av taket ska vara platt, dock inte mer än 77 % av byggnadens bredd i varje riktning. Se figur 27.*

e₁₃ *Takvinkeln ska vara minst 55 grader och högst 65 grader. Del av taket ska vara platt, dock inte mer än 81 % av byggnadens bredd i varje riktning. Se figur 27.*



Figur 27: Illustration över tillåten takvinkel och takplan som redovisar tänkt del av tak som ska vara platt respektive lutande för kvarteret Ektorps höjden. Förslaget är utformat enligt sektionbilderna men detaljplanen erbjuder en flexibilitet för tillåten takvinkel. Flexibiliteten redovisas i röd streckad linje. (Utopia arkitekter)

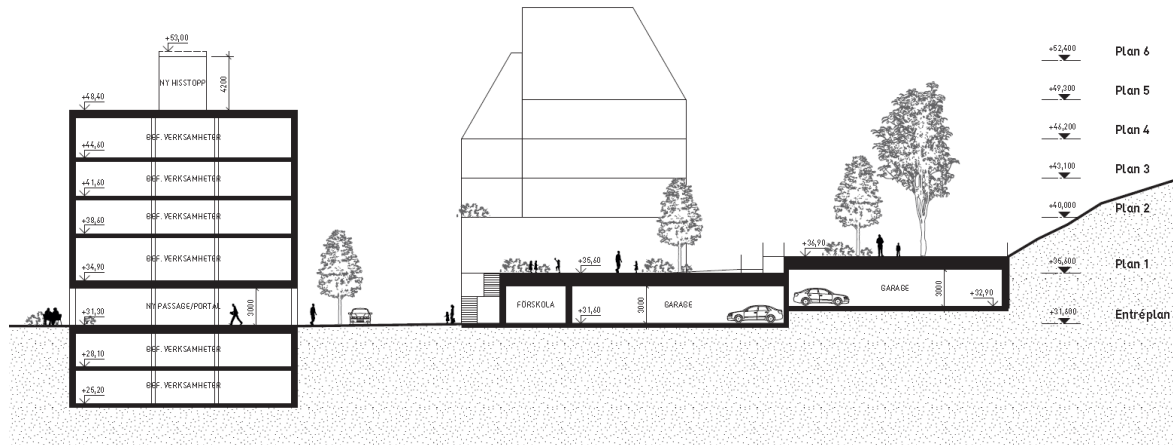


Figur 28: Diagram som redovisar förslaget från nordväst. Den bebyggelse som möjliggörs i detaljplanen har färgsatta fasader. Befintlig bebyggelse redovisas som vita volymer. (Utopia arkitekter)

Höjd på gårdsytor och indrag som rymmer uteplatser styrs i detaljplanen genom nockhöjder. För kvarteret finns bestämmelser om tillåten nockhöjd relativt angivet nollplan om + 33.5 - + 59 meter.

e₇ Största sammanlagda byggnadsarea är 50 m² för komplementbyggnader

e₈ Högsta nockhöjd är 3,5 meter för komplementbyggnad utöver angiven nockhöjd



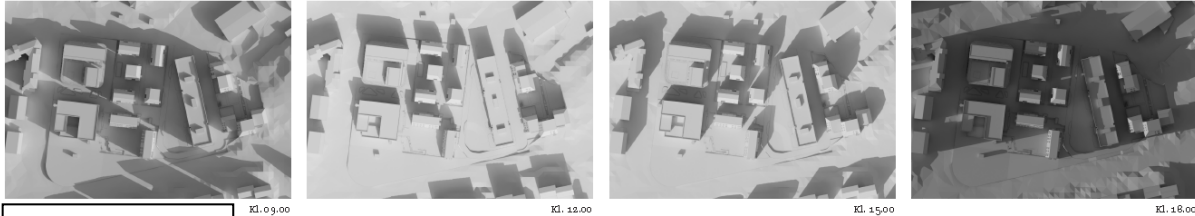
Figur 29: Sektion genom Centrumhuset som syns till vänster i bilden. Sektion redovisar också kvarteret Ektorpshöjden som rymmer förskola mot gatan, parkering i 1 och 1/2-plan med en underbyggd planterbar gård. (Utopia arkitekter)

Solstudie

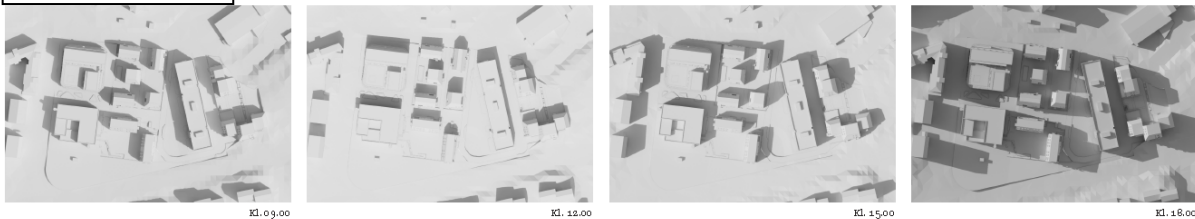
Under vår- och höstdagjämningen som på norra halvklotet infaller i mars respektive september är dag och natt ungefär lika långa. Sommarsolståndet är tillfället då det är som ljusast i vår del av världen och infaller i juni.

Förslaget bedöms ha en mycket liten påverkan på solförhållanden för kringliggande bebyggelse då avståndet till grannfastigheterna är relativt stora. Förslaget består av fyra viktiga allmänna ytor som behöver goda solförhållanden. Dessa är: nya urbana entrén, entréparken, torget och ytan väster om Centrumhuset. Den nya urbana entrén får under vår och höst skuggiga förhållanden men bättre förutsättningar under sommarmånaderna. Den del i förslaget där solförhållanden bedöms vara av störst vikt är torget. Torget är placerat mot söder för att bidra till solinstrålning och bedöms få mycket goda solförhållanden under hela året. Entréparken och ytan väster om Centrumhuset får viss skuggning under vår och höst men bedöms fungera bra som vistelseytor på grund av de goda solförhållandena. De nya bostäderna i Torghusen och Hybridhuset bedöms få godkänt ljusa gårdar och uteplatser. Ektorpshöjdens bostads- och förskolegård bedöms kunna få goda ljusförhållanden under sommarhalvåret men endast viss instrålning under vår och höst. Hantverkarhusen får liten solinstrålning på gårdarna under vår och höst men då solen står högre under sommaren ges bättre ljusförhållanden på gårdarna. Bedömningen är att planområdets nya offentliga platser och nya bostadsgårdar kan få tillräckligt goda solförhållanden.

Vår- och höstdagjämning



Sommarsolstånd



Figur 30: Solstudie som redovisar vår- och höstdagjämningen vid fyra tider på dygnet högst upp i bild. De nedre fyra bilderna visar sommarsolståndet i juni vid fyra tillfällen på dagen, klockan 9, 12, 15 och 18.

Det kan förekomma höga temperaturer i dagens centrum på grund av att stor del av fastigheten är hårdgjord och saknar grönska. För att åstadkomma en sänkning av den generella temperaturen i området, vid till exempel en värmebölja, behövs grönska. Utemiljön ska därför utformas med en stor del växtlighet så att platsen inte fortsatt blir en instängd värmeö. Planförslaget möjliggör för flera nya platser där trädplanteringarna och grönska rymms.

Teknisk infrastruktur

För att försörja den nya bebyggelsen behövs ombyggnad av den tekniska infrastrukturen vilket beskrivs utförligare nedan.

Gator och trafik

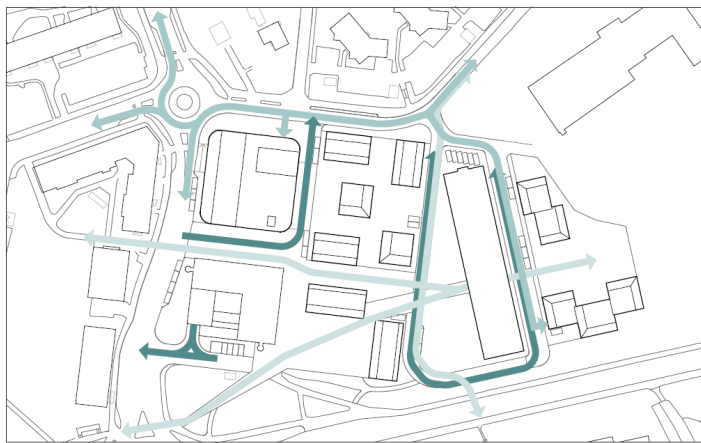
Planområdet har en mycket god tillgång till kollektivtrafik idag med ett flertal busslinjer längs med Värmdövägen, men även längs med Ektorpsvägen. Det finns gång- och cykelstråk i planområdets närhet längs Värmdövägen och Ektorpsvägen. Det finns även en breddad trottoar på Hantverkarvägens norra sida. Från centrumet finns en förbindelse via en gångbro över Ektorpsvägen till en anslutande gångväg som sträcker sig upp mot Nacka sjukhus.




En förändring som planförslaget medför är att den länkbyggnad som gångbron över Ektorpsvägen utgår ifrån kommer att rivas tillsammans med gångbron. Bedömningen som gjorts är att gångbron har dålig tillgänglighet eftersom en trappa, alternativt hiss, behöver användas för att komma ned till markplan. Gångbron har också bedömts ha ett relativt lågt utnyttjande, men används av tex förskoleklasser som vill ta sig planskilt över Ektorpsvägen.

Avvägningen är att en ny urban entré, som kan tillskapas i väst-östlig riktning mellan Hybridhuset och Hälsarhuset, ger både bättre tillgänglighet och en bättre och livfullare stadsmiljö. Den negativa konsekvensen att en planskild gångväg över Ektorpsvägen tas bort bedöms vara

begränsad. Alternativ gångkoppling mot Nacka sjukhus finns redan via befintliga gator och trottoarer. Ett nytt övergångsställe längs Ektorpsvägen utreds under planarbetet.

Ambitionen med planförslaget för Ektorp centrum är att ha tydliga gångstråk och siktlinjer för orientering. Det nya centrumstråket från Ektorpsvägen ska utgöra en axel i öst-västlig riktning, via en ny portal i Centrumhuset, till de östra bostadskvarteren i Ektorpshöjden. Här ska en tydlig siktlinje finnas genom portalen som ger en tydlig orienterbarhet och förbättrad tillgänglighet i centrumet. Från Ektorpsrondellen och Värmdövägen finns gångstråk mot den nya torgbildningen. Gångstråket som angör till torget i riktningen sydväst-nordöst fortsätter mellan torghusen och på så sätt finns en siktlinje och möjlighet till passage däremellan.



-  Gångstråk
-  Huvudrörelse personbil
-  Huvudrörelse nyttotrafik

Figur 31: Flöden som genererar nya rörelser i förslaget. Ljusblå avser gång, mellanblå avser personbilstrafik och mörkblå avser leveranser och annan nyttotrafik. (Utopia arkitekter)

En kvartersgata planeras öster om Hantverkarhusen och Torghusen i nord-sydlig riktning som fortsätter runt södra gaveln på Centrumhuset till att ansluta kvartersgatan vid det östra bostadskvarteret, Ektorpshöjden. Kvartersgatan vid Ektorpshöjden planeras ha dubbelriktad trafik. Kvartersgatan öster om Hantverkarhusen och Torghusen planeras också för dubbelriktad trafik. Denna kvartersgata planeras dock att ha avsmalnade partier där bara ett fordon kan passera åt gången. Det är en åtgärd som reducerar hastighet och höjer trafiksäkerheten för framför allt gående.



Figur 32: Illustration över möjlig utformning av den urbana entrén. Siluetten från trähuskvarteret Hantverkarhusen syns mitt emellan volymerna Hälsohuset och Hybridhuset. (Utopia arkitekter, Visualisering Objektiv-J)

Den nya urbana entrén mellan Hybridhuset och Hälsohuset kommer ha flera funktioner. För att möjliggöra dagligvaruhandel i Hälsohuset har olika lösningar för varustransporter studerats. Planförslaget innebär att en mataffär kan inrymmas i markplan i Hälsohuset vilket är positivt för centrumet. Varustransporter kan ges inlastning längs med Hälsohusets norra sida, vilket innebär att varustransporter kommer dela gaturum med gångstråket. Gaturummet ska ges en tydlig utformning så att funktionen för varuintag och varustransporter längs med fasaden kan avskiljas som en avgränsad zon. Längsgående i gaturummet ska en dagvattenanläggning kunna integreras med sittmöblering. Detta definierar gaturummet med två delar. Varustransporter åker efter lossning på lokalgatan öster om Hybridhuset till Hantverkarvägen. Den urbana entrén är enkelriktad för varustransporterna som svänger in från Ektorpsvägen.

Parkering

Kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas. Kommunens parkeringstal är dynamiska och flexibla vilket innebär att parkeringsbehovet kan förändras under projektets gång, exempelvis om förhållandet mellan stora och små lägenheter förändras. En avstämning av parkeringstal görs i bygglovsskedet.

Teknisk försörjning

Området omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten, och är anslutet till dessa nät. Befintlig bebyggelse är ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät. Nacka vatten- och avfall AB (NVOA) har bedömt att kapacitet finns att försörja tillkommande bebyggelse i planområdet. Anslutningspunkt för spillvatten finns vid Entréparken. Inom kvartersmark kommer ett nytt ledningsnät byggas upp. Eventuell omläggning av befintliga ledningar inom allmän platsmark utreds inom planarbetet.


Nacka vatten och avfall AB ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av det allmänna dagvattenätet. Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Fastighetsägaren ansvarar för att dagvatten från kvartersmark omhändertas enligt Nacka kommuns dagvattenstrategi och anvisningar för dagvattenhantering. Nacka kommun ansvarar för dagvatten från allmän plats, inkluderat säker avledning vid extremregn.


Fjärrvärme finns redan i centrum. Leverantör är Stockholm Exergi AB.

Elnätet på Sicklaön ägs av Nacka Energi AB. I samband med detaljplanens genomförande kommer elnätet behöva byggas ut med nya ledningsstråk. I detaljplanens sydvästra del föreslås ett E-område för den befintliga nätstationen.

Avfallshantering



 Uppställningsplats sopbil

 Miljö- och avfallsrum

Figur 33: Principer kring möjlig sophantering som utgörs av sortering i soprum eller i bottentömmande kassun på kvartersmark. (Utopia arkitekter)

Hushållsavfall och hushållsnära sortering av förpackningar och tidningar kan hanteras i traditionella miljörum i respektive byggnad och hämtning bedöms kunna ske med angöring från planerade lokalgator och torg. Även markförlagd kassun för hushållsavfall kan vara aktuellt i ett av bostadskvarteren, vilket anordnas på kvartersmark.

Störningar och risker

Planförslaget innebär risker och störningar avseende trafik- och verksamhetsbuller samt markföroreningar för nya bostäder och pedagogiska ytor vilket beskrivs utförligare nedan. Trafikökningen som planen medför bedöms inte påverka bullernivåerna för befintliga bostäder nämnvärt. Riktvärdena för buller under byggfasen bedöms kunna innehållas om de mest bullrande arbetena planeras så att de inte pågår under längre perioder och endast under dagtid. Det finns två skyddsrum inom planområdet och dessa inryms i byggnader som förslås kunna bevaras.

Buller

Trafikbuller för bostäder

En bullerutredning har tagits fram som underlag för detaljplanen (Tyréns 2021). Utredningen visar att det finns utmaningar i att klara riktlinjer för både trafikbuller vid fasad och för uteplatser. Bebyggelsen ska planeras så att gällande riktvärden för bostäder efterföljs, vilket framgår av plankartan.

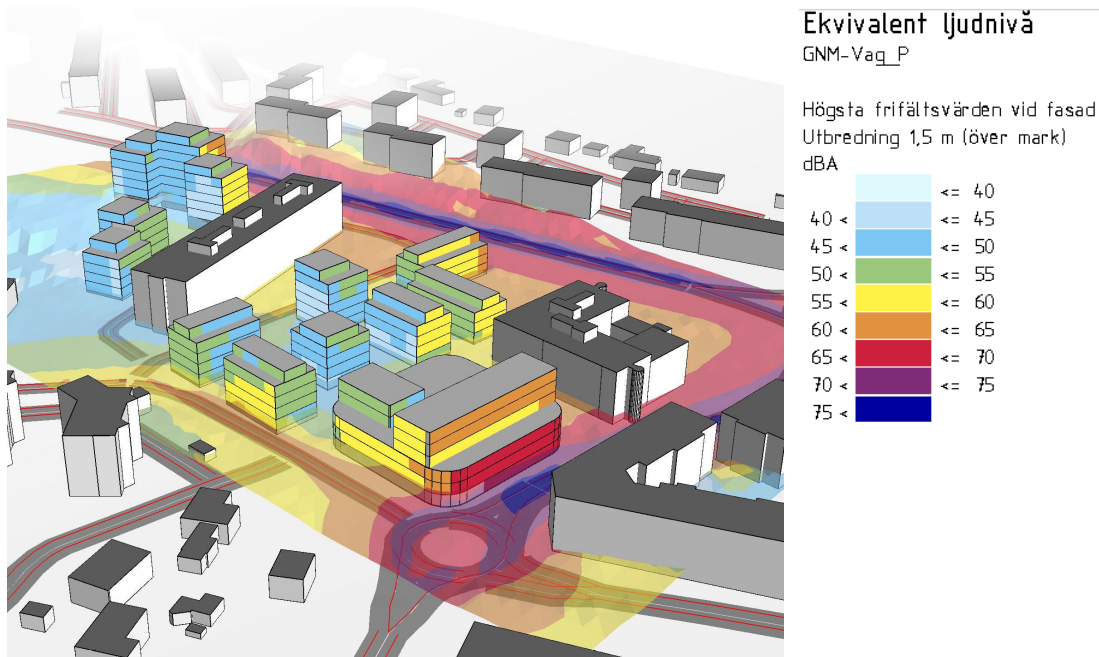
Bebyggelsen ska utformas avseende trafikbuller så att:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frijältvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids. Där så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ha högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl. 22.00-06.00 (frijältvärden).

- bostäder upp till 35 kvadratmeter får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frijältvärden).

- ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Maximal ljudnivå om 70 dBA får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00 – 22.00.

Bullerberäkningarna visar att fasader i anslutning till Värmdövägen får ekvivalenta ljudnivåer som överskrider riktvärdet 60 dBA. Detsamma gäller för Hybridhuset. Intill Ektorpsvägen får fasader ekvivalenta ljudnivåer upp till 68 dBA vilket även överskrider riktvärdet för smålägenheter. I övrigt får resterande byggnader fasadnivåer om högst 60 dBA vilket innebär att dessa innehåller gällande riktvärden.



Figur 34: Ekvivalent ljudnivå för trafikbuller. (Tyréns)

Byggnaderna intill Värmdövägen behöver utformas med planlösningar med genomgående lägenheter där minst hälften av bostadsrummen är vända mot en fasad med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Mindre lägenheter om högst 35 kvadratmeter kan placeras mot fasader med ekvivalenta ljudnivåer mellan 60 dBA och 65 dBA vilket möjliggör att övriga lägenheter istället kan planeras fritt. Planförslaget bedöms ge möjligheter att anordna bostäder som klarar riktvärdena för trafikbuller.

Buller på gårdar och uteplatser ska inte överstiga 50 dBA ekvivalent- och 70 dBA maximal ljudnivå. Inom planområdet finns två större ytor som klarar dessa riktvärden. Dessa återfinns i mitten av planområdet och i Östra delen där de tre byggnaderna mot Värmdövägen fungerar avskärmande mot trafikbullret och bildar en yta i ljudskugga. Möjligheten att innehålla maximala ljudnivåer följer samma utbredning som ekvivalenta ljudnivån. Gemensamma uteplatser bör placeras inom dessa ytor. Planförslaget bedöms ge möjligheter att anordna skyddade uteplatser som klarar riktvärdena för trafikbuller. Torghuset får bullernivåer över riktvärdena för uteplats/gård och behöver därför en bullerskyddad uteplats, förslagsvis norr om husen där nivåerna är som lägst.

Verksamhetsbuller

För att klara riktvärdet förutsätts det att buller från närliggande verksamheter (Centrumhusets takfläktar och inlastningen vid Hälsohuset) åtgärdas vid källan så att ljudnivåer enligt Naturvårdsverkets zon A klaras. I plankartan finns en bestämmelse som styr att bebyggelsen ska utformas med hänsyn till verksamhetsbuller och lågfrekvent buller.

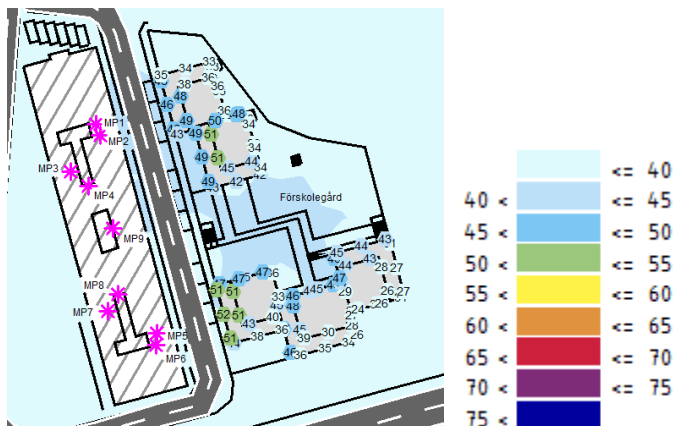
Bostäder ska utformas avseende verksamhetsbuller och yttre installationer så att:

- Samtliga bostadsrum får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid (06:00-18:00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnadens fasad eller om så inte är möjligt högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av boningsrummen i varje bostad har högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad dagtid samt ha tillgång till en privat eller gemensam tyst uteplats som uppfyller 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärde).

- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) kvällstid (18:00-22:00) och helg vid bostadsfasad eller om så inte är möjligt högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid och helg vid fasad samt ha tillgång till en privat eller gemensam tyst uteplats som uppfyller 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärde).

- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) natt (22:00-06:00) vid bostadsfasad eller om så inte är möjligt högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid vid fasad samt ha tillgång till en privat eller gemensam tyst uteplats som uppfyller 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärde).

Centrumhusets tak är utrustat med flera ljudliga fläktar av äldre modell. För kvarteret Ektorps höjden i öst är det endast riktvärdena för Zon B för dag- och kvällstid som innehålls. Därför behövs åtgärder för att sänka bullret från takanordningarna på Centrumhuset. En tänkbar åtgärd är att ersätta anordningarna med nyare, tystare modeller. Zon A innebär att 45 dBA ekvivalent ljudnivå (kvälls- och nattetid) accepteras. Med ovan nämnda åtgärder bedöms detta vara möjligt.



Figur 35: Ekvivalenta ljudnivåer från takanordningar (MP1, MP2, etc.) på Centrumhuset. Planerade bostäder på Ektorps höjden när inte riktvärdena

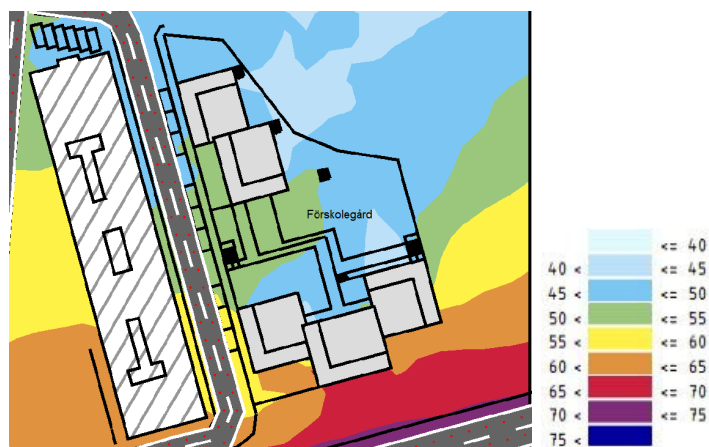
Lastplatsen som planeras med angöring i Hälshusets norra fasad bedöms vara en källa till potentiellt verksamhetsbuller. Hybridhuset i nordväst innehåller i förslaget bostäder och uppfyller inte kraven för Zon A dagtid. Zon B innehålls om lägenheterna utformas med minst hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida. Lägenheternas utformning vad gäller trafikbuller sammanfaller med verksamhetsbullret. Detta medför alltså att riktvärdena bör innehållas även för verksamhetsbullret.

Pedagogisk verksamhet

Bullerutredningen visar att det finns en yta längst i väst på förskolegårdens yta där 50 dBA ekvivalent ljudnivå överskrider. Åtgärder krävs för att nå riktvärden för den anlagda förskolegården i figur 36. Maximala ljudnivåer innehålls över hela ytan. Plankartan har utformats med en generell bestämmelse om buller för pedagogiska miljöer. Den huvudsakliga utomhuspedagogiken och verksamheten för de små barnen kan bedrivas på denna del av gården. Naturgården kan behöva utformas med bullerplank mot Värmdövägen.

Förskolegården ska utformas så att:

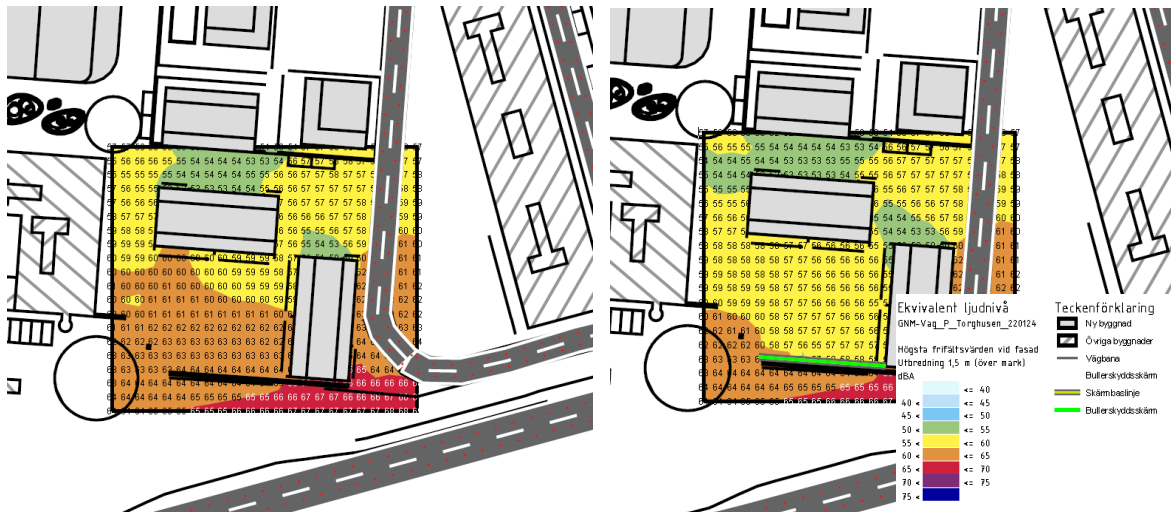
- ljudnivån från spår- och vägtrafik på delar av förskolegården avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå, räknat som årsmedeldygn. Maximal ljudnivå får inte överskrida 70 dBA.
- ljudnivån från spår- och vägtrafik på övriga vistelseytor inom förskolegården inte överskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Maximal ljudnivå om 70 dBA för dessa ytor får inte överskridas mer än 5 gånger per maxtimme under ett årsmedeldygn under den tid då förskolegården nyttjas.
- ljudnivån från installationer och verksamhetsbuller på delar av förskolegården avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå.



Figur 36: Förskolegården i kvarteret Ektorps höjden i planområdets östra del får föra höga ekvivalenta ljudnivåer på en mindre del av gården. Åtgärder krävs för att nå riktvärden för den anlagda förskolegården i bilden.

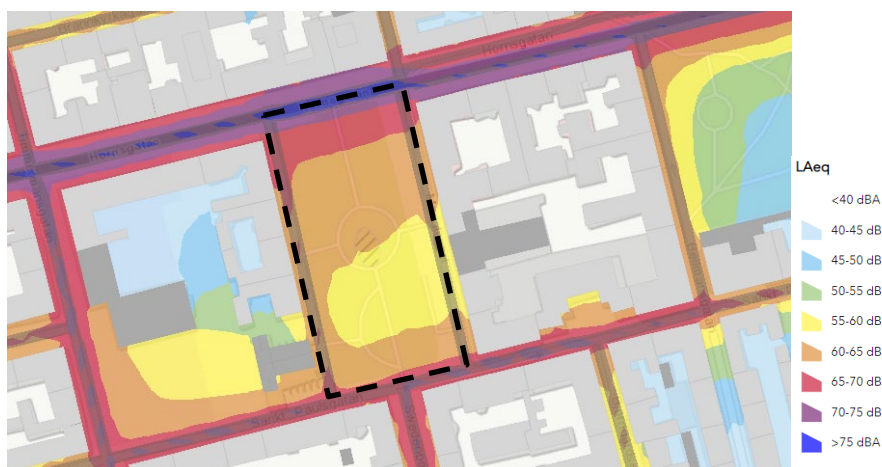
Bullernivåer på torget

Bullernivåerna på torget uppgår utan skärmning till cirka 60 dB ekvivalent. De mest utsatta delarna av torget i söder har högst bullernivåer, kring 64 dBA ekvivalent. Om en skärmning i form av ett plank, skärmande byggnadsdel eller en mur som mäter 1,5 meter från torgnivån genomförs uppnår i princip hela torget ekvivalenta nivåer under 60 dBA.



Figur 37: Ekvivalenta bullernivåer på torget med skärmning till vänster och utan skärmning till höger. Gul färg innebär att nivån 60 dBA innehålls.

Målbilden för hur torget ska upplevas ur bullersynpunkt är som en befolkad och livlig plats med möjlighet till normala samtal. Eftersom placeringen av torget ligger i söderläge mot Värmdövägen så är visst buller ofrånkomligt. Som jämförelse kan bullernivåerna för Mariatorget på Södermalm i Stockholm fungera som en referens. Platsen upplevas som trivsamt för vistelse, men också som livlig och ljudlig. Mariatorget har ekvivalenta nivåer mellan 55-65 dBA (fig x), fränsett ytan närmast Hornsgatan. Ett möjligt riktvärde för Ektorps torg är en nivå av maximalt 60 dBA ekvivalentnivå. Detta är en nivå som kan lämpa sig väl för en offentlig plats där man tolererar en viss nivå av buller men där det ändå går att föra ett samtal på en normal nivå. Enligt bullerriktvärden ska en tyst uteplats ha 50 dBA ekvivalent nivå. Detta bedöms som för skarpt för det framtida torget så i planarbetet har en bedömning på 60 dBA använts som ett rimligare ekvivalent värde.



Figur 38: Bullernivåer på Mariatorget, på Södermalm i Stockholm. Nivåerna fungerar som en referens för upplevelsen av buller från en plats som många har besökt. (Stockholm stads bullerkarta 2022)



Figur 39: Bullernivåer på Mariatorget, på Södermalm i Stockholm är höga närmast Hornsgatan men minskar till cirka 60 dBA ekvivalent närmare torgets mitt. Platsen är omgärdad av grönska vilket kan påverka upplevelsen av buller.

För att nå maximalt 60 dBA på de viktiga ytorna där uteserveringar och butiksentrér sannolikt kommer uppföras kan en skärmande byggnadsdel, eller en väl gestaltat skärm eller mur uppföras i ett material som tillåter solinstrålning, helt eller delvis. Lösningen behöver utformas så att utblickar från torget samt goda solförhållande bibehålls. Bullernivåer på torgytor för servering och andra torgfunktioner om 60 dBA ekvivalent ljudnivå är ett bra riktvärde för att dessa ytor ska upplevas som trivsamma. Övriga torgytor såsom gradänger, trappor, ramper etc. kan hålla en ekvivalent ljudnivå på på cirka 65 dBA utan att trivseln bedöms påverkas negativt. Specifika bullernivåer för allmän plats kan inte regleras i en detaljplan.

Farligt gods

I planområdets närhet finns inga utpekade transportleder för farligt gods, varken primära eller sekundära. Från planområdets norra gräns är det cirka 500 meter längs Ektorpsvägen till Värmdöleden, väg 222, som är primär transportled för farligt gods. Det är den närmaste belägna transportleden för farligt gods. Avståndet är betryggande och bedöms innebära att en riskbedömning inte behöver genomföras.

Markens egenskaper

Som underlag till detaljplanen finns utredningar för geoteknik och markmiljö som utförts av Ramböll 2021. Hela planområdet är sedan tidigare utfyllt med fyllnadsjord som vilar på lera eller direkt på friktionsjord ovan berg. Fyllnadsmassor varierar mellan 1 – 3 m under markytan. Nordost om planområdet har det funnits verksamheter som kan ha orsakat spridning av föroreningar till planområdet.

Topografi

Marknivåerna inom kvartersmark varierar från ca +26 till +34 meter över havet. De högsta marknivåerna finns i planområdets kuperade del i öst och i den norra delen längs Hantverkarvägen. Den lägsta marknivån finns i planområdets västra del, i Entréparken. Generellt sluttar marken i planområdet också mot söder.

Stabilitetsförhållanden

Marken i området är fast och generellt bedöms inga stabilitetsproblem föreligga inom planområdet. Detta ska alltid verifieras vid schaktning som medför nivåskillnader över två meter, detta blir aktuellt för bebyggelsen längs Hantverkarvägen.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har gjorts. Utredningen visar att marken på fastigheten sannolikt är förorenad (Figur x). Föroreningarna kan komma både från fyllnadsmassorna och verksamheter utanför planområdet. I två av fyra ytliga prover (0–1,0 m under markytan) förekommer halter över riktvärdet för KM, alifater > C16-35, PAH-H och krom. Grundvattenprov på området visar på låga-måttligt förhöjda halter av metaller, samt halter av högfluorerade ämnen PFOS som överstiger SGI:s preliminära riktvärde och PFASsumma11 som överstiger Livsmedelsverkets gränsvärde för dricksvatten.



Figur 40: Provtagningspunkter (gult/grönt) utförda inom miljöundersökningen, 2021. Provtagningspunkter i gult överskrider riktvärdet för KM, provtagningspunkter i grönt underskrider KM.

I plankartan regleras att marken behöver saneras innan bygglov får ges för användning som kräver sanering till känslig markanvändning.

Fortsatt utredningsarbete

I granskningskedet krävs kompletterande fältundersökningar för att avgöra omfattningen av bergschakt och områden med pålning. Detta studeras närmare i den förstudie som kommunen och byggaktören samarbetar kring. Förstudien biläggs som planhandling när detaljplanen ska granskas. Grundläggning och spontning mot väg kan bli akutellt för bebyggelsen som angränsar till Värmdövägen i söder samt Hantverkarvägen i norr.

Till nästa planskede, granskningskedet, ska utförligare undersökningar redovisas. Undersökningarna ska redovisa om risker avseende exponering för föroreningar i jord eller grundvatten förekommer, samt eventuella åtgärdsförslag. Utöver detta måste dagvattenlösningarna; som växtbäddar, dagvattendammar och infiltrationsytor anpassas till spridningsrisken avseende markföroreningarna. Inom området behöver flera grundvattenrör installeras. Grundvattennivåerna varierar mycket mellan öst och väst vilket tyder på en vattendelare inom området.

Dagvatten, grundvatten och skyfall

Förutsättningar

Planområdet består övervägande av urberg samt fyllning (SGU 2021). Genomsläplighetskartan (SGU 2021, fig 41) visar att området för fyllnadsmassor uppskattas ha hög infiltrationskapacitet och urberg medelhög.



Figur 41: Utdrag från SGUs genomsläplighetskarta för fastigheten. Bildkälla: SGU 2021.

Enligt VISS ligger Ektorp centrum inom det topografiska avrinningsområdet för Skurusundet. Skurusundet har måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemiskt status. Det topografiska avrinningsområdet för lokalområdet runt Ektorp centrum uppskattats till en yta på ca 4,25 ha och har en utsläppspunkt strax sydväst om Ektorp centrum, avrinningsområdets gräns visas med röd linje nedan. Vid kraftiga regn bidrar den gula ytan till ytavrinning över aktuell fastighet. Vid regn under det dimensionerande regnet avvattnas den gula ytan till dagvattenledning i Hantverkarvägen och ett teknisk delavrinningsområde uppstår. Gult skrafferat området är ca 0,8

ha och grönt skrafferad området ca 3,45 ha. Grönmarkerat område avvattnas med dagvattenledning längs Ektorpsvägen och parkområdet söderut.



Figur 42: Till vänster: Det naturliga avrinningsområdet markeras med röd linje och det tekniska med skrafferad gul och grön yta. Bildkälla: Google Earth och kartmaterial WSP. Till höger: Skyfallssimulering som visar problem på ett par platser i dagens Ektorps centrum.

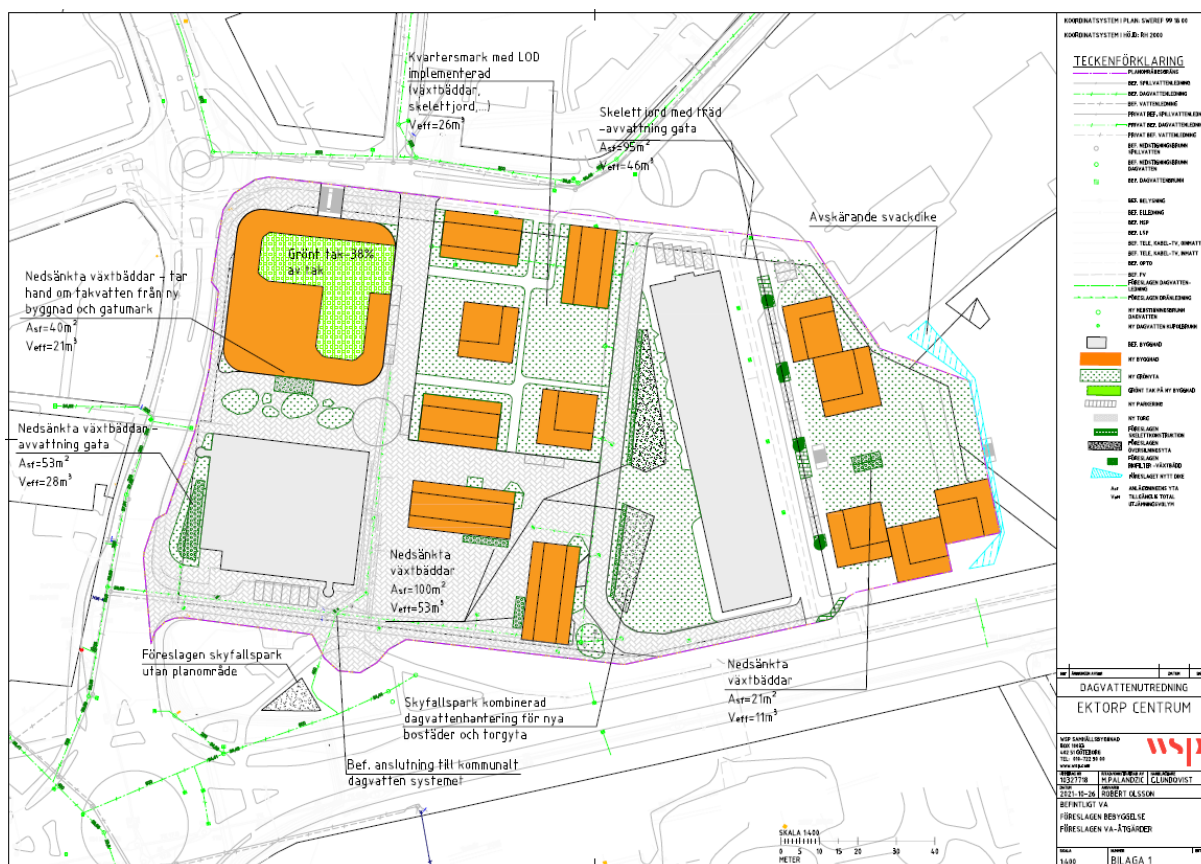
I den dagvattentutredning som WSP tagit fram 2021 har man studerat centruområdet och planförslaget utifrån potentiella skyfall. I utredningen framgår att befintlig bebyggelse skär av ett skyfallsstråk och att vatten blir stående längs husväggar och lågpunkter. De områden som idag bedöms ha problem vid skyfall är lamellbyggnaden i norr (C3, fig x) där markern sluttar kraftigt nedåt till en angöring- och lastyta. Hälsohusets innergård (C1, fig x) riskerar också vattensamling vid skyfall. Dessutom ansamlas vatten längs vägen öster om Centrumhuset vid skyfall. För det befintliga parkeringshuset i planens östra hörn uppstår ett instängt område med vatten som avrinner från naturmarken öster om fastigheten. Denna information ger underlag för de lösningar som krävs för att säkra planområdet mot skyfallsproblematik efter detaljplanens genomförande. Den kommunala parkmarken i södra delen av planområdet lämpar sig väl som yta för skyfallshantering:

Planförslaget

Vid en jämförelse mellan befintligt och framtida läge kan man konstatera att dagvattenflödet minskar utan klimatfaktor och förblir detsamma med klimatfaktor. Enligt Nacka kommuns dagvattenpolicy ska 10 millimeter per kvadratmeter reducerad yta fördröjas. Detta gäller även om framtida flöden delvis minskar efter ombyggnad. I plankartan gäller bestämmelsen nedan för all kvartersmark inom planområdet.

Kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor.

De principlösningar som föreslås i dagvattenutredningen ska genomföras av fastighetsägaren och regleras i detalj i exploateringsavtalet som fastighetsägaren tecknar med kommunen. I entréparken och på torgytan väster om Centrumhuset föreslås översvämningssytor som säkrar planområdet mot skyfall. En översvämningssyta eller skyfallspark är en yta som sänks ner något jämfört med omkringliggande mark och anläggs för att jämna ut flöden och undvika skador på bebyggelse vid kraftig nederbörd. Det är viktigt vid höjdsättning av marken att man möjliggör fria vattenvägar så att avrinningsvägar blidas vid ett skyfall och på så vis undviker att vatten leds in eller samlas nära infarter till garagednfart eller längs byggnader.



Figur 43: De dagvattenlösningar som föreslås för detaljplanen är översvämningssytor, svackdiken, skelettjor, linjeavvattning, växtbäddar och gröna tak (WSP).

För att undvika översvämning i östra delen av planområdet föreslås avskärande svackdiken. Dessa har som primär uppgift att bidra till tröghet i avrinningen samt hantera extremflöden vid skyfall.

På gatan bakom Centrumhuset föreslås skelettjor där träd anläggs för att hantera vägdagvattnet. Skelettjor har som syfte att skapa bra förutsättningar för träd att växa i hårdgjorda ytor och bidrar till att hantera dagvattenflöden.

För Hybridhuset, där höjdsättningen är komplex krävs någon form av linjeavvattning eller vallning. Garagenedfarter under mark brukar vara en känslig del i ett bebyggelseförslag vilket gör höjdsättningen viktig. Detta för att källarplanet inte ska översvämmas. Någon form av vallning samt linjeavvattning föreslås som kan hindra dagvatten från att tränga ner i källare/garage för nedfarter till hybridhuset och parkeringsgaraget under kvarteret Ektorps höjden.

Inom bostadskvarterens gårdar och i de offentliga utemiljöerna föreslås växtbäddar för att hantera dagvatten. Växtbäddarna kommer att utsättas för såväl torra som blöta perioder vilket ställer krav på växtjord och växtval. Bädden förses med bräddavlopp samt tät konstruktion mot eventuellt närliggande byggnader. Växtbäddar kan fördröja det dagvatten som samlas i lågpunkten invid Hälsöhusets västra fasad. För att säkra Hälsöhuset vid skyfall krävs också åtgärder för innergården som kan byggas igen eller förses med växtbäddar som hanterar skyfall. Tänkbara lösningar är att innergården byggs igen med tak eller förses med växtbäddar som kan hantera dagvattenflöden som uppkommer vid 100-årsregn.

För Hybridhuset föreslås cirka 40 % av takkonstruktionen kunna ha grönt tak. Gröna tak bedöms kunna magasinera mellan 50 och 75 procent av årsnederbörden. Den volym som magasineras kommer dock i huvudsak från relativt små, men många regntillfällen. Gröna tak ställer dock högre krav på underliggande konstruktion. Taken kräver även viss skötsel för att funktionen ska kunna vidmakthållas över tid. På vinterhalvåret när temperaturen går under noll blir även det gröna takets förmåga att magasinera och rena dagvatten begränsad. Gröna tak ställer krav på konstruktionen gällande bjälklagens dimensionering.

Miljö kvalitetsnormer

Detaljplanens genomförande bedöms minska flödet av utgående dagvatten (frånsett klimatfaktorn) vilket betyder att belastningen på dagvattennätet minskar i och med ombyggnaden även utan fördröjning. Fördröjningskravet om 10 mm per kvadratmeter reducerad yta kvarligger ändå och i dagvattenutredningen föreslås fördröjning i gröna tak, nedsänkta växtbäddar och skelettjord samt en kombinerad skyfall- och dagvattenåtgärd i en nedsänkt yta i entréparken. Framtida fastighetsindelning blir avgörande för dagvattenhanteringen. Föroreningsmodellering i dagvattenutredningen visar att belastningen till recipient minskar efter utbyggnad men halter av fosfor, kväve, bly, koppar, kadmium, zink, suspenderat material (ss) och olja överskrider riktvärden om ingen rening skapas. Med föreslagna fördröjnings- och reningsanläggningar hamnar samtliga utgående värden under riktvärdena. Eftersom planförslaget innebär en minskad föroreningsbelastning i avrinnande dagvatten görs bedömningen att planen inte kommer att påverka möjligheten att nå kvalitetskraven för recipienten.

Så genomförs planen

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som till exempel avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Samråd	2:a kvartalet 2022
Granskning	1:a kvartalet 2023
Antagande i kommunfullmäktige	4:e kvartalet 2023
Laga kraft tidigast*	1:a kvartalet 2024

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Exploateringsavtal ska ingås mellan kommunen och fastighetsägaren i samband med detaljplanens antagande. Utbyggnad av allmän platsmark och kvartermark enligt planförslaget kan ske efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. Fastighetsbildning kan ske när detaljplanen har vunnit laga kraft. Innan beviljande av bygglov ska fastighetsbildning vara genomförd där så erfordras.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Den valda genomförandetiden motiveras av att stora delar av detaljplanen kan genomföras under fem år.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan. Kommunen är huvudman för allmän plats inom detaljplanen. Detta omfattar natur- och parkmark samt gatemark där kommunen ansvarar för drift och skötsel. Det är ytor som i huvudsak ligger i ytterkant av planområdet som trottoarer mot Ektorpsvägen och Hantverkarvägen och parkmarken mot Värmdövägen.

De delar av centrum som är allmänt tillgängliga som torget, den urbana entrén och lokalgatorna är kvartersmark ägd av centrumägaren. Inom dessa ytor är centrumägaren huvudman för drift och skötsel.

Kommunen bedömer att det är lämpligt att centrumets gator och torg är kvartersmark på samma sätt som idag. De avsedda offentliga ytorna i centrumet kommer vara tillgängligt med flera väl anpassade anslutningar in till centrumet från allmän plats. Centrumets utformning och placeringen av bebyggelsen innebär att allmänheten tillåts att passera och vistas inom de offentliga ytorna. De delar som förväntas få en privat karaktär är bostadsgårdar för Hantverkarhusen och Ektorps höjden. Ett viktigt skäl till att centrumets offentliga ytor, exempelvis torget, inte föreslås som allmän plats är att en centrumägare bedöms ha ett långsiktigt starkt intresse av att tillgängliggöra centrumet för allmänheten och de handelslokaler som finns inom centrumet. Historiskt i Ektorps har det visat sig fungera väl med allmänna ytor förvalt av en centrumägare. Risken för att allmänheten skulle kunna utestängas från torget eller andra offentliga ytor bedöms därför vara lite. Det är också en förel till skötsel och drift av centrumområdet inte delas mellan kommunen och en annan huvudman.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Allmänna anläggningar

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. I detta projekt utför och bekostar fastighetsägaren utbyggnad av allmän plats.

Vatten och spillvatten

Nacka vatten och avfall är huvudman för drift och underhåll av vatten- och spillvattensystemet. Exploatören bekostar nya ledningar vid behov eller omförläggning av ledningar som krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Det åligger också exploatören att bygga ut vatten- och spillvattenledningar. Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten.

Dagvatten

De principlösningar som föreslås i dagvattenutredningen ska genomföras av fastighetsägaren och regleras i detalj i exploateringsavtalet. Exploatören ansvarar för utbyggnad av dagvatten- och skyfallslösningar på allmän plats och kvartersmark men Nacka vatten- och avfall ansvarar för drift av vattenlösningar och ledningar på allmän plats. Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten.

Elförsörjning, telenät och fibernät

Nacka Energi Ab är nätägare i området. Nytt ledningsnät inom kvartersmarken kommer krävas för den nya bebyggelsen.

Skanova och Stokab har ledningsnät för tele respektive fiber i anslutning till planområdet.

Fjärrvärme

Stockholm Exergi ansvarar för fjärrvärmenätet i området. Åtgärder för anslutning av planerad bebyggelse till fjärrvärmenätet kommer krävas.

Kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark och för att säkerställa och ingå erforderliga avtal och överenskommelser med andra aktörer, exempelvis avseende vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele eller motsvarande som behöver ingås.

För de fastighetsägare som får en utökad byggrätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver lov och tillstånd, såsom bygglov, rivningslov eller marklov.

Avtal

Nedan redovisas de avtal som ska tecknas/har tecknats och som har betydelse för genomförandet av planen.

Principöverenskommelse

En principöverenskommelse avses tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren i ett tidigt skede. Principöverenskommelsen reglerar bland annat huvudprinciper och förutsättningar för genomförandet av detaljplanen.

Exploateringsavtal

För genomförandet av detaljplanen är det nödvändigt att teckna exploateringsavtal.

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Exploateringsavtalet ska vara undertecknat innan detaljplanen antas. I exploateringsavtalet tydliggörs bland annat kostnader för planens genomförande, utbyggnad av allmänna anläggningar och att fastighetsägaren ska ställa en ekonomisk säkerhet till kommunen.

Överenskommelse om fastighetsreglering

En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas när mark ska överföras mellan fastigheter och biläggs ansökan om fastighetsreglering till Lantmäteriet.

Tekniska frågor

Nedan redovisas de tekniska lösningar som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Vatten och spillvatten

Planområdet är redan anslutet till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp. Ny bebyggelse ska anslutas till nätet i enlighet med anvisningar från Nacka vatten och avfall AB.

Anslutningspunkt för centrumet finns i söder i gräns mot parkmarken.

Dagvatten

De principlösningar som föreslås i dagvattenutredningen ska genomföras av fastighetsägaren och regleras i detalj i exploateringsavtalet. Detaljplanens genomförande bedöms minska flödet av utgående dagvatten (frånsett klimatfaktorn) vilket betyder att belastningen på dagvattennätet minskar i och med ombyggnaden även utan fördröjning. Fördröjningskravet om 10 mm per kvadratmeter reducerad yta kvarliggjer ändå och i dagvattenutredningen föreslås fördröjning i gröna tak, nedsänkta växtbäddar och skelettjord samt en kombinerad skyfall- och dagvattenåtgärd i en nedsänkt yta i entréparken. Framtida fastighetsindelning blir avgörande för dagvattenhanteringen.

Vinterväghållning

Vinterväghållning på kvartersmark och allmän plats hanteras så långt som möjligt med lokala upplag av snö i exempelvis möbleringszoner. Frågan kommer studeras vidare under fortsatt planering och projektering.

EI, tele och fiber

Söder om Hälsohuset finns idag en elnätstation. Denna elnätstation planeras kunna ligga kvar i planförslaget och ges ett E-område.

Värme

Fjärrvärme finns i närområdet.

Avfall

Avfallshantering sker för bostäder i miljörum eller markförlagd kasun på kvartersmark. Lokaler kommer hantera avfall via miljörum, eller direkt från lokalerna, som nås via lokalatorna. Principerna för avfallshantering bedöms genomförbara.

Särskild hänsyn under byggnadstiden

Området kommer byggas ut etappvis. Samordning kommer krävas inom centrumfastigheten. Det är även troligt att samordning kan krävas med utbyggnad av handel och bostäder på fastigheten Sicklaön 73:116 som är en pågående planläggning och ingår i stadsbyggnadsprojektet.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilken fastighetsbildning kommunen anser behöver vidtas och hur denna kan genomföras. Beskrivningen är dock inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen.

Den mark som utgör allmän plats och inte är kommunägd ska genom fastighetsreglering överföras till kommunägd fastighet. Viss del av fastighetsägarens fastighet Sicklaön 354:1 som utgör allmän plats natur respektive gata behöver överföras till den kommunägda fastigheten Sicklaön 40:14.

Viss kvartersmark (tillskottsmark) behöver överföras från de kommunägda fastigheterna Sicklaön 40:14 respektive Sicklaön 73:92 till fastighetsägarens fastighet Sicklaön 354:1.

Detaljplanen möjliggör för tredimensionell fastighetsbildning genom speciella exploateringsbestämmelser för Hybridhuset. Parkering, centrumändamål och bostäder kan tillskapas egna fastigheter genom att användningarna i plankartan är avgränsade i höjdded. Exakta lägen för bjälklag i konstruktionen behöver avgöras och studeras närmare innan detaljplanen kan antas.

I planområdets östra del behöver fastighetsgränserna utredas närmare eftersom fastighetsgränsens ursprung är en avsöndring. En fastighetsutredning är beställd inför granskningen.

Servitut

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller genom avtal mellan två fastighetsägare (avtalsservitut).

Fastigheten Sicklaön 354:1 inom planområdet belastas av servitut för väg till förmån för Sicklaön 73:116. Vidare är fastigheten Sicklaön 354:1 härskande fastighet till servitut för väg på fastigheten 73:116.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av anläggningslagen. I beslutet (så kallat anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (till exempel en väg eller en brunn).

I plankartan finns en bestämmelse som föreskriver en gemensamhetsanläggning för gatan runt Centrumhuset. Centrumhusets verksamheter, förskolan och de nya bostäderna på Ektorpshöjden kan dra nytta av en sådan gemensamhetsanläggning.

g₁ *Markreservat för gemensamhetsanläggning.*

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet.

Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom så kallad delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas.

Ledningsrätter

En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning på den belastade fastigheten. Inrättandet av en ledningsrätt prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av ledningsrättslagen.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Värdeökningar

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft förväntas värdeökningar uppkomma för tillkommande byggrätter inom planområdet, tillkommande byggrätter ligger inom en och samma fastighet, Sicklaön 354:1.

Inlösen och ersättning

Riktlinjer för exploateringsavtal finns i Nacka kommuns program för markanvändning. Kvartersmark som behöver överföras från kommunen till fastighetsägaren överläts till marknadsmässig ersättning.

Ersättning för den mark som ska överföras mellan kommunen och fastighetsägaren avses regleras i kommande avtal (överenskommelse om fastighetsreglering/exploateringsavtal).

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. I detta projekt utför och bekostar fastighetsägaren utbyggnad av allmän plats.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad och samtliga kostnader gällande vatten- och spillvattenanläggningar. Från förbindelspunkt ansvarar Nacka vatten och avfall AB.

Kostnad för dagvattenhantering

Nacka vatten och avfall AB ansvarar för upprättande av förbindelsepunkt för dagvatten och avledning därifrån. Nacka vatten och avfall AB tar bara emot dagvatten enligt riktlinjerna i Allmänna bestämmelser VA (ABVA Svenskt vatten).

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från kvartersmark. Nacka kommun ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från allmän plats.

För drift och underhåll av dagvattenmagasin inom kvartersmark svarar fastighetsägaren. Nacka kommun har drift- och underhållsansvar för dagvattenanläggningar inom allmän plats.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av el-, tele- och fibernät (samt ev fjärrvärme)

Respektive ledningsdragande bolag ansvarar för kostnader för drift och underhåll av de allmänna ledningsnäten. Kostnader för nyanläggning/omläggning av ledningar regleras mellan fastighetsägaren och ledningsbolagen.

Taxor och avgifter

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter till följd av detaljplanens genomförande.

Förrättningskostnader

Fastighetsägaren bekostar erforderlig fastighetsbildning för genomförande av detaljplanen.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor. För detaljplanen gäller två avvikande lovförfaranden som specificeras i plankartan:

Marklov krävs även för fällning av ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0.3 meter eller större, mätt 1.3 meter över mark, inom område markerat n₁ och n₂.

Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt anmälan om avhjälpanåtgärder avseende markföroreningar.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp (VA) betalas av fastighetsägare till Nacka Vatten och avfall enligt vid tidpunkten gällande VA-taxor.

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

I detta avsnitt beskrivs de övergripande konsekvenserna av planförslaget dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv och dels för enskilda berörda fastigheter.

Miljökonsekvenser

Planen innebär ett effektivt markutnyttjande av ett ianspråktaget centrumområde som omvandlas till tätare stadsmiljö för arbetsplatser, bostäder, handel och service. Detaljplanen innebär positiva konsekvenser vad gäller rening av dagvatten, och därmed även positiva konsekvenser för Skurusundets vattenkvalitet. Planen innebär att eventuellt förorenad mark hanteras och åtgärdas för att uppfylla kraven för föreslagen markanvändning, vilket är positivt för grundvatten, recipient och för miljö och hälsa generellt.

Vägtrafikbuller bedöms kunna hanteras med bebyggelsens utformning och anpassningar av planlösningar. Bullerutredningen visar dock att det går att klara riktvärden för bullernivåer, men vidare utredningar behövs för bebyggelsens detaljutformning. Förutsättningar ges för att skärma av trafikbuller så att torget får en lägre bullernivåer om så bedöms lämpligt. Detaljplanen innebär inte någon negativ påverkan för omgivande bebyggelse vad gäller buller. Vid byggskedet är det dock troligt med störningar för omgivningen.

Vad gäller lokalklimat innebär detaljplanen möjlighet att utforma stadsmiljön med träd, planteringar och skuggningar så att höga temperaturer kan hanteras bättre än i dagens asfalterade och solexponerade situation. Detaljplanen innebär en viss negativ konsekvens för kulturmiljön i och med föreslagen rivning av en del av befintlig centrumbebyggelse.

En utförligare sammanställning av miljökonsekvenserna finns i en separat miljöredovisningen som utgör underlag till detaljplanen.

Mål för hållbart byggande

I planeringen finns alltid ett generellt hållbarhetsarbete som återspeglas i planens utformning. Vissa aspekter har det jobbat extra med i enlighet med kommunens riktlinjer för hållbart byggande. De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektet är följande.

- *Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser.* Detaljplanen har utformats för att möta dagens behov av ett lokalt centrum. Den möjliggör för verksamheter, bostäder och en rad mötesplatser i publika utemiljöer. Torget utformas som en småskaligt offentlig plats för möten och handel. Av historisk tradition är många av kommunens lokala centrum privatägda och har under lång tid förvaltats av en och samma aktör. Planen är ett samarbete med byggaktören Balder och bygger på deras vilja att fortsatt förvalta centrumet och tillskapa nya platser för Nackabor att mötas. Kopplingarna inom

centrumområdet utformas för att bättre knyta samman Ektorp med omkringliggande områden. Parkeringen flyttas in i ett parkeringshus för att skapa fler ytor för handel och mötesplatser utomhus. Syftet med detaljplanen är att skapa ett tätare centrum med en större blandning av användning som är positiva för att skapa ett tryggt centrum.

- *Dagvatten som renas och infiltreras.* Detaljplanen bedöms inte bidra till att några miljö kvalitetsnormer för dagvatten överskrids. Skyfall hanteras genom bättre avledning från riskområden till ytor som kan hantera större mängder dagvatten.
- *Hållbart resande.* Närheten till tät kollektivtrafik är ett argument för att komplettera Ektorp centrum med bostäder. Entréparken bebyggs inte för att i framtiden kunna fungera som en uppgång för en eventuell framtida tunnelbana. Från de befintliga hållplatserna i söder skapas en tydlig entré till centrumet i form av en gångväg som leder mot det nya torget.
- *En levande kulturmiljö.* Ektorp centrum har en tydlig arkitektonisk ambition. Detta har beaktas i planarbete både från kulturmiljösynpunkt och från stadsbildsynpunkt. Viktiga karaktärsdrag som fångas upp i förslaget är den ursprungliga bebyggelsestrukturen med en U-form som öppnar sig mot söder samt fasadmaterialet tegel för centrumbyggnader och bearbetade träfasader för bostäder. Ny bebyggelse kan utformas med återbrukat tegel från de byggnader som rivs. Skalan på ny bebyggelse relaterar till den dominerande skalan om fem våningar. Husen som föreslås bevaras har i plankartan varsamhetsbestämmelser för att framtida ombyggnation. Ändringar ska göras varsamt och i samklang med husens karaktärsdrag. Planförslaget möjliggör att bottenvåningarna i de befintliga husen kan glasas upp för att möjliggöra för nya butikslägen.

Sociala konsekvenser

Ektorp centrum har ett stort upptagningsområde med närboende som besöker platsen dagligen eller i speciella ärenden. Centrumomvandlingen bedöms få en positiv effekt för boende i området. Skolorna på platsen behöver omlokaliseras, fränsett förskolan. Det är viktigt att dessa verksamheter kan hitta lämpliga lokaler på annat håll i närområdet. Centrumet bedöms bli mer levande och befolkat under större delen av dygnets timmar som en följd av de bostäder som föreslås. Det nya torget har potential att inrymma verksamheter som idag inte finns på platsen.

Trygghet och brottsförebyggande åtgärder

Trygghet och säkerhet är viktiga frågor i hela området och ambitionen med planförslaget är att skapa ett Ektorp centrum som är levande och tryggt. Det görs bland annat genom att integrera bostäder i centrumet samt genom att ha kvällsöppna funktioner i bottenvåningarna. På vissa ytor samsas olika trafikslag och flöden vilket kan vara trygghetsskapande. I huvudsak sker livet mellan husen på de gåendes premisser.

Ektorp centrum är idag ett bilpräglat område där de gående till största del är nedprioriterade. Det finns många baksidor som upplevs otrygga och det är otydligt hur man ska röra sig genom området. Planförslaget innebär att en mix av bostäder och verksamheter möjliggörs. Det gör att området befolkas under dygnets alla timmar och en känsla av social kontroll kan skapas.

Planförslaget innebär att det blir enkelt och tydligt att orientera sig i området. De offentliga ytorna görs överblickbara samt avgränsade på ett tydligt sätt och flera nya siktstråk skapas. De planerade bostadsgårdarna blir små men med en tydlig struktur som kan ge de boende en känsla av kontroll. Den nya portalen genom Centrumhuset bidrar till att öka flödet av människor till gatan och bostadsområdet öster i planområdet, vilket i sin tur förbättrar den upplevda tryggheten.

Kvartersgatan öster om Centrumhuset kantas av byggnadens sockelvåning med få fönster på ena sidan och ny bostadsbebyggelse med förskola i bottenvåningen på andra sidan. Det finns risk att gatan kommer att upplevas otrygg under kvällar och helger när förskolan inte är öppen. Detta behöver vägas in när bebyggelsen och de offentliga rummen studeras vidare inför genomförandet. Generellt är det viktigt att vid framtida projektering göra aktiva val avseende siktlinjer, belysning, vegetation och annan detaljutformning för att öka känslan av trygghet.

Som en del i framtagandet av detaljplanen har trygghetsfrågor utvärderats och analyserats särskilt i en trygghetskonsekvensanalys. Där bedöms planförslaget som helhet fungera väl från ett trygghetsperspektiv.

Planförslaget innebär sammantaget en mycket stor förbättring ur ett trygghets- och tillgänglighetsperspektiv samt därmed även ur ett brottsförebyggande perspektiv och bedöms ge stora positiva konsekvenser för framtida boende, verksamma, närboende och besökare.

Konsekvenser för barn

Planförslaget innebär att barn och ungas möjligheter till lek och rekreation ökar till följd av de utemiljöer som planeras. Ektorps torg, Trädtorget samt Centrala parken erbjuder alla lekfulla funktioner samt för äldre barn många möjligheter att träffas och hänga på. Alla utemiljöer i planområdet kommer att vara utformade med fokus på gång och cykel. Motorfordon tillåts till stor del men då enbart på gåendes villkor. Barn och unga kommer därmed utan att begränsas av motortrafik kunna röra sig inom planområdet. Barn och unga kommer generellt att ha nära till parker samt grönområden och kunna ta sig dit själva. Cirka 300 meter från planområdet finns en lekpark vid Västra gräsvägen. I direkt anslutning till planområdet direkt öster om det finns naturmark som kan utgöra lek- och vistelseyta för äldre barn och ungdomar. En mindre del av denna naturmark tas i anspråk för förskolegård. Det innebär att fri naturmark för spontan lek för barn minskar något.

Detaljplanen har inte utformats för att rymma all befintlig skolverksamhet som finns på platsen idag. Idag finns verksamheter för barn i grundskoleålder och för gymnasieungdomar med speciella behov. Stadsbyggnadsprojektets syfte är att erbjuda ytor för centrumändamål och skolverksamhet som kräver stor yta för gårdar har därför inte kunnat passas in i den nya strukturen. Det betyder att den grundskolverksamhet som finns på platsen idag behöver omlokaliseras inom kommunen. Fastighetsägaren, verksamhetsutövaren och kommunens utbildningsenhet för samtal om skolfrågan.

På det stora hela bedöms planområdet innebära stora positiva konsekvenser för barn och unga jämfört med dagens miljö.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet i Ektorps har pågått under lång tid men planprocessen har avbrutits. På grund av detta bedöms kommunen gå med ett underskott för planarbetet. Fastighetsägaren utför och bekostar utbyggnad av allmän plats, det vill säga parkmark och nya trottoarer längs delar av Ektorpsvägen och Hantverkarvägen. En förstudie pågår för att utreda erforderliga åtgärder på allmän plats. Förstudien förväntas vara klar under våren 2022.

Kommunen ansvarar för och bekostar drift och underhåll av allmän plats. Drift- och underhållskostnaderna förväntas inte öka på något nämnvärt sätt då inga nya allmänna anläggningar tillkommer. Entréparken får dock till viss del en ändrad gestaltning (investeringskostnaden för parken ingår i utbyggnaden av allmän plats som fastighetsägaren bekostar).

Kommunen får en intäkt för försäljning av kommunal mark som kommer utgöra kvartersmark för bostäder och förskola. Kvartersmarken överläts till marknadsmässig ersättning och regleras i kommande avtal mellan fastighetsägaren och kommunen.

Avvägning mellan motstående intressen

Ett huvudspår i planarbetet har varit att ersätta dagens stora bilparkering, vilket ger helt nya möjligheter att skapa gator, stråk och platser för vistelse. Det är alltså en avvägning mellan att bevara befintlig centrumstruktur med markparkering eller att möjliggöra ytor för bostäder för att kunna komplettera centrumet. Genom att riva trevåningsbyggnaden i norr, länkbyggnaden och gångbron över Ektorpsvägen samt att samla dagens markparkering i ett parkeringsgarage så ges förutsättningar för en ny centrumstruktur. De värden som går förlorade genom rivning och den befintliga centrumstrukturen bedöms vägas upp av fördelarna i planförslaget.

Centrumet får ett nytt, mindre och småstadsmässigt torg som omges av två mindre byggnadsvolymer. Det södervända torget som får koppling till grönska i parken ses som en stark kvalitet - en ny mötesplats - i planförslaget. Torgets placering i ett fritt söderläge innebär exponering av trafikbuller men ger ett solbelyst läge. I projektet har söderläget och koppling till grönska prioriterats framför att vända torget in i området med en mer bullerskyddande fasad mot Värmdövägen.

Längs Ektorpsvägen kan husvolymer vara större och bilda tydliga ryggar mot vägen. Längs Hantverkarvägen ska bebyggelsen vara uppbruten för att passa Ektorpskaraktären. Gaturummet längs Värmdövägen ska fortsatt vara grönskande och lummigt.

Ektorpshöjden och entréparken har utretts för bostäder. Bedömningen är att planförslaget ger ett stort tillskott med bostäder som kompletterar centrumet. Naturmark och parkmark behövs som

bostadsnära friytor både för tillkommande bostäder och för angränsande bostadsområden. Därför bevaras naturmarken i öster till största del och parkmarken vid Värmdövägen är en viktig kvalitet. Biologisk mångfald och ekosystemtjänster kan därmed också upprätthållas eller stärkas genom förslaget. Planförslaget bedöms ge förbättrad trygghet och säkerhet jämfört med idag samt positiva konsekvenser för barn.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Genomförande av detaljplanen medför bland annat att den mark som utgör allmän plats och inte är kommunägd genom fastighetsreglering ska överföras till kommunägd fastighet. Viss del av fastighetsägarens fastighet Sicklaön 354:1 som är planlagd som allmän plats natur respektive gata behöver överföras till den kommunägda fastigheten Sicklaön 40:14. Viss kvartersmark (tillskottsmark) behöver överföras från de kommunägda fastigheterna Sicklaön 40:14 respektive Sicklaön 73:92 till fastighetsägarens fastighet Sicklaön 354:1. Ersättning för marköverföringar regleras i avtal mellan fastighetsägaren och kommunen.

Fastighetsägaren till Sicklaön 354:1 får utgifter för åtgärder inom kvartersmark, förvärv av kvartersmark (tillskottsmark), utbyggnad av allmän plats, utredningar, lantmäterkostnader, bygglov och anläggningsavgifter för va, el, tele mm.

Medverkande i planarbetet

Jonas Eriksson	planarkitekt och delprojektledare	Planenheten
Jonas Nylander	huvudprojektledare 2019-2021	Exploateringsenheten
Charlotte Blomnell	huvudprojektledare från 2022	Exploateringsenheten
Erik Melin	planarkitekt	Planenheten
Marie Edling	landskapsarkitekt	Planenheten
Hannu Rauhala	trafikplanerare	Trafikenheten
Alice Ahoniemi	miljöplanerare	Miljöenheten
Sofia Bergström	sakkunnig föroreningar	Miljöenheten
Rebecca Kolmodin	sakkunnig buller	Miljöenheten
Johannes Kruusi	byggnadsantikvarie	Konsult KMV forum
Elisabet Rosell	kommunekolog	Förvaltning utemiljö
Philip Hua	delprojektledare	Enheten för bygg- och anläggning
Per Jonson	projektledare VA	Nacka vatten- och avfall
Mats Ericson	avfallshandläggare	Nacka vatten- och avfall

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Jonas Eriksson
Planarkitekt

Erik Melin
Planarkitekt