

# NACKA

## FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STADSPLAN FÖR DEL AV EKTORP FASTIGHETERNA SICKLAÖN 73:85 M.FL. ETAPP II

UPPRÄTTAT PÅ STADSARKITEKTKONTORET I NACKA I AUGUSTI 1985  
REVIDERAT PÅ STADSARKITEKTKONTORET I NACKA I MAJ 1986

INGVAR PERSSON  
Stadsarkitekt

TORD RUNNÄS  
1:e Stadsplaningenjör

### BETECKNINGAR

- Grundkarta
- FASTIGHETSGRÄNS
  - GÄLLANDE KVARTERS- ELLER ANNAN OMRÅDESGRÄNS
  - GÄLLANDE BESTÄMMELESGRÄNS
  - BOSTADSHUS MED TRAPPA, UTHUS
  - BYGGNADER KARTERADE EFTER TAKKONTUREN
  - TRANSFORMATOR
  - STAKET
  - HACK
  - STÖDMUR
  - VÄG
  - SLANT
  - + BELYSNINGSSTOLPE
  - + FASTSTALL GATUHOJD
  - 0.0 AVVAGD HOJD
  - HOJDKURVOR
  - + 9305 POLYGONPUNKT
  - + RUTNÄTSPUNKT
  - + 73:85 FASTIGHETS BETECKNING
  - S 1,1 SAMFALLIGHET

### Stadsplanekarta

- A. Gränsbeteckningar
- LINJE BELÄGEN 3M UTANFÖR DET OMRÅDE FÖRSLAGET AVSER
  - GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS AVSEDD ATT BEHÅLLAS
  - GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
  - OMRÅDESGRÄNS
  - BESTÄMMELESGRÄNS

### B. Områdesbeteckningar

- ALLMAN PLATS
- GATA ELLER TORG
  - PARK ELLER PLANTERING
- BYGGNADSKVARTER
- B BOSTÄDER
  - Bh BOSTÄDER, SAMT I VISSA FALL HANDEL M.M.
  - Q KULTURRESERVAT
  - q SÄRSKILD MILJÖHÄNSYN
  - C SAMLINGSLOKALER
  - Jm SMÅINDUSTRI

### SPECIALOMRÅDEN

- Es TRANSFORMATORSTATION

### C. Övriga beteckningar avsedda att fastställas

- MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS
- MARK FÖR UTHUS, GARAGE O. DYL
- MARK TILLGÄNGLIG FÖR ALLMAN GÅNGTRAFIK
- GÄLLANDE GATUHOJD AVSEDD ATT UTGÅ
- X (+0.0) GATUHOJD
- +0.0 FRISTÄENDE HUS
- Z MARK TILLGÄNGLIG FÖR SLÄNTER
- 0.00 BRUTTOAREAL I KVADRATMETER
- 0.00 BYGGNADSHÖJD
- II, III, IV ANTAL VÄNINGAR
- n FÖRBUD MOT VINDSINREDNING
- 0.00 BYGGNADSHÖJD RÄKNAD FRÅN GRUNDKARTANS NOLLPLAN
- u LEDNINGSMRÅDE
- UTFARTSFÖRBUD TVÄRSTRECK MED PIL MARKERAR FÖRBUDETS SLUT
- HÄLSYN TILL TRAFIKBULLER

### D. Illustrationer och hänvisningar

- ILLUSTRATIONS LINJE
- /// OMRÅDE DÄR ENLIGT PLANBESKRIVNINGEN SÄRSKILD UPPMÄRKSAMHET FÖRDRAS MED HÄNSYN TILL BEFINTLIG VEGETATION

Tillhör kommunuimåktiges i Nacka beslut den 1985-08-20 i nämnden SANDER ENSTRÖM

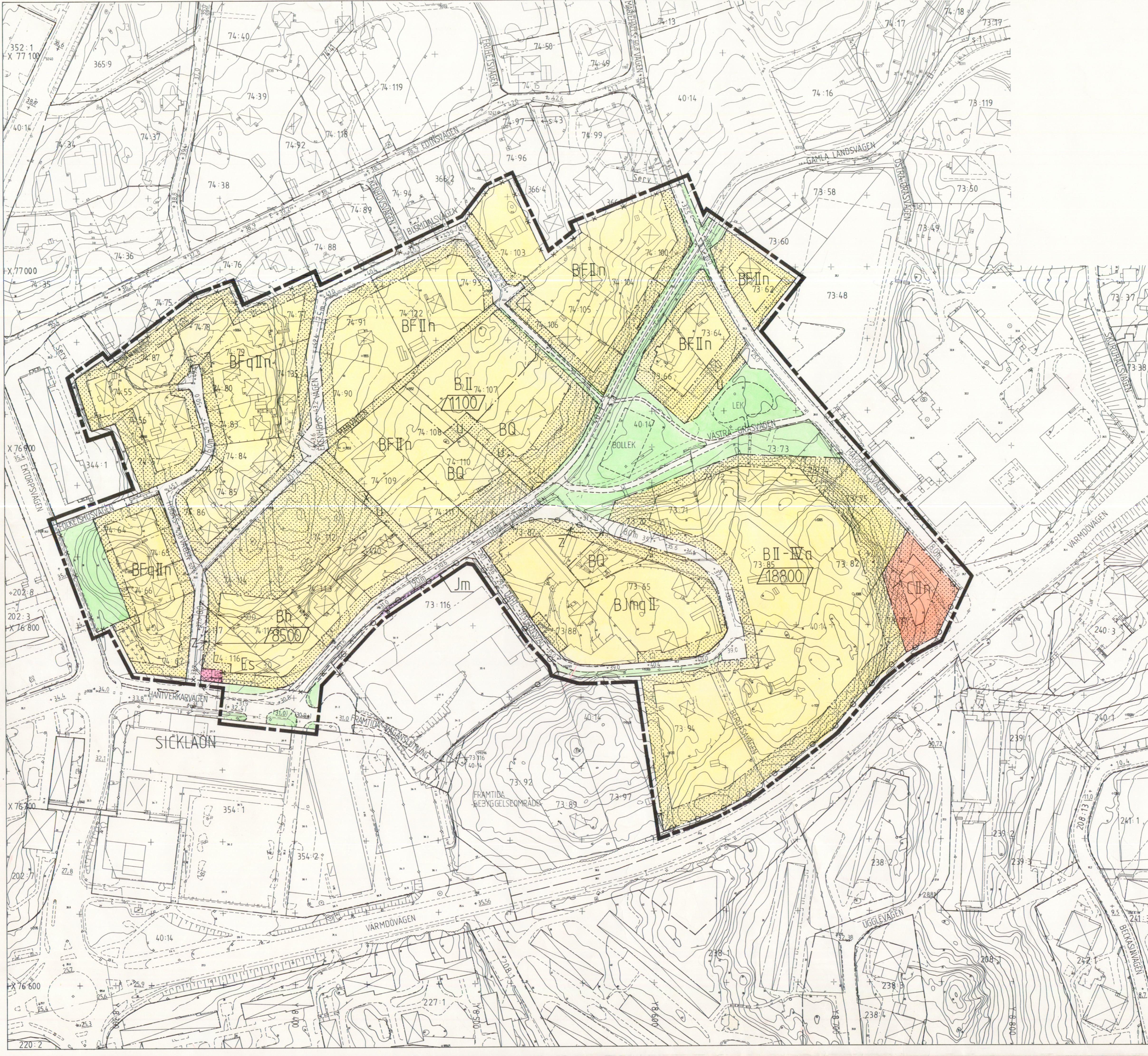
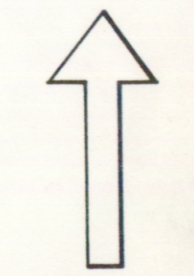
År 1987-10-21 fastställdes denna ändring av stadsplan på sätt hänsyftens beslut samma dag närmare utvisar. Länsstyrelsen i Stockholms län som ovän. På tjänstens vägar A. Öhm

GRUNDKARTANS RIKTIGHET INTILL 50 M UTANFÖR FÖRESLAGET PLANOMRÅDE BESTYRKES LENNART SÖDERLUND

10 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100M

SKALA 1:1000  
Reviderad 1986-06-06  
Gnr 9/1984 Grundkarta upprättad 1984-11-12

ARBETSKOPIA R=1988-01-14  
S 358





# **Nacka KLM**

**Akt nr:**

**0182K-87/107**

87/107

KARTAN PLAN A1

1988-01-14

P1 2335/87

Rdn-87/230

Mats Andersson  
 Mariehällsvägen 15  
 131 47 EKTORP

LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN	
Planeringsavdelningen Planerheten	
1988-02-09	
11	10997 66/87

Överklagande i fråga om stadsplan inom Nacka kommun

Länsstyrelsen i Stockholms län fastställde den 21 oktober 1987 ett förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av Ektorps, fastigheterna Sicklaön 73:85 m.fl., etapp II, i Nacka kommun.

Ektorps Villaförening har överklagat beslutet.

Villaföreningen har inte rätt att överklaga länsstyrelsens beslut. Skrivelsen med överklagandet har emellertid undertecknats av Mats Andersson som äger en fastighet inom planområdet. Regeringen prövar därför överklagandet såsom anfört av honom.

Planförslaget utgör grunden för en andra utbyggnadsetapp av Ektorpsområdet. Det möjliggör bl.a. att den befintliga villabebyggelsen kompletteras med såväl småhus som flerbostadshus.

Mats Andersson motsätter sig den planerade exploateringen av ett område norr om Gamla Landsvägen-Hantverkarvägen. Planförslaget medger här att 8 500 kvm bebyggs med flerbostadshus som kan komma att innehålla upp till sex våningsplan. Mats Andersson anser att den planerade bebyggelsen är illa anpassad till den näraliggande villabebyggelsen och att byggnadshöjden därför bör minskas avsevärt.

Regeringen bedömer att planförslaget utformats med tillbörlig hänsyn till den befintliga bebyggelsen. Regeringen avslår därför överklagandet.

På regeringens vägnar

*Hans Gustafsson*  
 Hans Gustafsson

*Karin Sigstam*  
 Karin Sigstam

REGISTRERING

Datum

1988-03-11

Öfverklagande i fastighetsregistret  
 förordning om fastighetsregistret

*Margot Stenck*

För fastighetsregistermyndigheten  
 i Nacka kommun

Kopia till

statens planverk  
↓  
länsstyrelsen (+ prövade handlingar)(11.099 A-66-87)  
byggnadsnämnden  
fastighetsbildningsmyndigheten  
fastighetsregistermyndigheten



# LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län

Planenheten  
Handläggare  
byrådirektör  
Rolf Renvall  
Tel 08 - 785 40 36

## FASTSTÄLLELSEBESLUT

Datum

Beteckning

1987-10-21

11.1099 A-66-87

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av EKTORP, fastigheterna Sicklaön 73:85 m fl etapp II i Nacka kommun

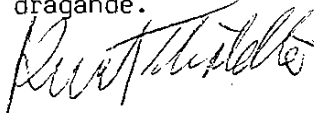
Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen (17 kap 9 § plan- och bygglagen) ovannämnda stadsplan, som antagits av kommunfullmäktige den 15 juni 1987.


Stadsplanen visas på en i augusti 1985 upprättad och i maj 1986 reviderad karta med därtill hörande bestämmelser. Planens bakgrund och ändamål framgår av planbeskrivningen.

De anmärkningar som framförts mot planen har bemötts av kommunen i stadsarkitektkontorets tjänsteutlåtanden 86-05-30 respektive 86-10-03. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning och finner att kommunen gjort en skälig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. De skrivelser som kommit in till länsstyrelsen föranleder inget ändrat ställningstagande.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen, bostadsdepartementet, se bilaga (formulär V).

Vid länsstyrelsens beredning av detta ärende har deltagit företrädare för berörda enheter inom planeringsavdelningen. I den slutliga handläggningen har deltagit bitr länsarkitekt Kurt Thöldte, beslutande, länsassessor Fredrik Denecke och byrådirektör Rolf Renvall, föredragande.

  
Kurt Thöldte

  
Rolf Renvall

MH

Postadress

Box 22067

104 22 STOCKHOLM

Besöksadress

Hantverkargatan 29

Telefon

08 - 785 40 00

Postgirokonto

3 51 72 - 8

### HUR MAN ÖVERKLAGAR TILL REGERINGEN

Om Ni är missnöjd med länsstyrelsens beslut kan Ni överklaga i brev ställt till regeringen. Brevet skall emellertid postas till länsstyrelsen under adress

Länsstyrelsen  
Box 22067  
104 22 STOCKHOLM

Klagan får dock endast föras av sakägare som i ärendet framställt yrkande vilket helt eller delvis lämnats utan bifall.

Länsstyrelsen måste ha fått Ert brev inom tre veckor från beslutsdagen, annars kan Ert överklagande inte tas upp.

I brevet skall Ni

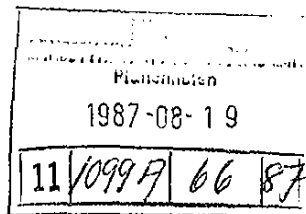
- tala om vilket beslut Ni överklagar, t ex genom att ange ärendets nummer (diarienumret)
- redogöra för dels varför Ni menar att länsstyrelsens beslut är felaktigt, dels hur Ni anser att beslutet skall ändras.

Ni undertecknar brevet, förtydligar namnteckningen och uppger postadress och telefonnummer.

Handlingar eller annat som Ni anser stöder Er uppfattning bör Ni skicka med.

Ni kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt Er.

Behöver Ni veta mer om hur Ni skall gå till väga, så ring till länsstyrelsens handläggare i ärendet. Om Ni istället vill besöka länsstyrelsen så är adressen Hantverkargatan 29, 2 tr.



Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av Ektorps, fastigheterna Sicklaön 73:85 m fl i Nacka kommun, etapp II, upprättat på stadsarkitektkontoret i Nacka i augusti 1985. Reviderat i maj 1986.

S T A D S P L A N E B E S T Ä M M E L S E R

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom B y g g n a d s k v a r t e r

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och där så prövas lämpligt, även för handels- och hantverksändamål.
- c) Med BQ betecknat område får användas endast för bostadsändamål och skall utgöra reservat för befintlig kulturhistorisk värdefull bebyggelse. Ny byggnad med i huvudsak samma utformning får endast uppföras om befintlig byggnad till väsentlig del förstörs av våda.
- d) Med BJmg betecknat område får användas endast för bostadsändamål samt även för småindustriändamål, där så prövas kunna ske utan olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny byggnad skall utformas med hänsyn till områdets egenart.
- e) Med Bq betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny byggnad skall utformas med hänsyn till områdets egenart.
- f) Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.
- g) Med C betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.

2 mom S p e c i a l o m r å d e

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

- 1 mom Inom med x betecknad del av byggnadskvarter får icke vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik.
- 2 mom På med z betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar att för utbyggnad av gata, slån timer utföres med en lutning med högst 1:2.
- 3 mom På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § BYGGNADSSÄTT

På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.

5 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda bruttoarea i kvadratmeter som siffran anger. Sådant område får icke indelas i mer än en tomt.

6 § EXPLOATERING AV TOMT

- 1 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.
- 2 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad som uppföres i en våning icke uppta större byggnadsarea än 160 kvm. Huvudbyggnad som uppföres i två våningar, en våning jämte suterrängvåning eller en våning jämte inredningsbar vind får icke uppta större byggnadsarea än 120 kvm. Av tomt som omfattar med F betecknat område får dock högst en femtedel bebyggas om huvudbyggnad uppföres i en våning och högst en sjättedel om huvudbyggnad uppföres i två våningar, en våning jämte suterrängvåning eller en våning jämte inredningsbar vind.

3 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får garage, uthus eller annan gårdsbyggnad icke uppta större sammanlagd byggnadsarea än 40 kvm.

7 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

2 mom Där våningsantal ej finns angivet får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.

3 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.

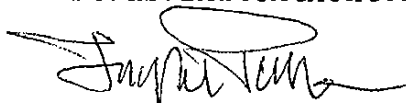
4 mom På med II, III eller IV betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 5,6, 8,5 och 11,4 meter. På med F betecknat område får garage, uthus eller annan gårdsbyggnad icke uppföras till större höjd än 2,5 meter.

5 mom Inom med a betecknat område skall byggnader och uteplats utformas med beaktande av bullersituationen.

8 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirkclar.

NACKA KOMMUN  
Stadsarkitektkontoret

  
Ingvar Persson  
Stadsarkitekt

  
Tord Runnäs  
1:e stadsplaneingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i

Nacka beslut

den 15 juni 1987 224

in fidem:



NACKA KOMMUN  
Stadsarkitektkontoret  
I Persson  
T Runnäs

D 282

Handläggare:  
l:e stadsplaneingenjör  
Tord Runnäs

STADSARKITEKTKONTORET Pinnången 1987-08-19			
11	1099A	66	87

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av Ektorps, fastigheterna Sicklaön 73:85 m fl i Nacka kommun, etapp II, upprättat på stadsarkitektkontoret i Nacka i augusti 1985. Reviderat i maj 1986.

#### B E S K R I V N I N G

##### HANDLINGAR

Stadsplaneförslaget omfattar:

1. Stadsplanekarta med tillhörande bestämmelser.

Till förslaget hör även:

2. Denna beskrivning
3. Illustrationsskiss
4. Inventering och utvärdering av befintlig vegetation
5. Fastighetsförteckning

Dessutom finns program och områdesplan för Ektorps.

##### PLANDATA

##### L ä g e

Planområdet är beläget på östra Sicklaön och omfattar stadsdelen Ektorps sydvästra del.

##### A r e a l

Planområdets areal är cirka 10,5 ha.

##### PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

##### B e f i n t l i g a p l a n e r

##### Översiktliga planer

Kommunöversikt 1983 anger för Ektorps att områdesplan ska upprättas med en påföljande detaljplaneläggning. I tillhörande markanvändningsplan bedöms området kunna innehålla grupphus/flerbostadshus, villor och småindustri/hantverkslokaler.

En områdesplan för östra Sicklaön upprättades 1973. Denna plan redovisade i huvudsak servicesituationen och var ett led i bedömningen för en utbyggnad av Ektorps centrum.

Som underlag till den etappvisa stadsplaneläggningen och utbyggnaden av Ektorpsområdet finns program och områdesplan, godkänd av Kommunfullmäktige i mars 1984. Områdesplanen redovisar översiktligt en lämplig utbyggnad av bostäder och arbetsplatser, vilka byggnader och bebyggelsemiljöer som bör bevaras, åtgärder till förbättring av trafiksystemet, lämplig utbyggnadsordning samt tid- och kostnadsuppskattning för de åtgärder som krävs för ett förverkligande av planen.

Här angivna planeringsförutsättningar och stadsplaneförslagets utformning överensstämmer i allt väsentligt med områdesplanen.

#### Detaljplaner

För en mindre del av planområdet gäller stadsplan fastställd den 9 augusti 1976. För området i övrigt saknas detaljplan och omfattas av allmänt tätbebyggelseförbud. Utefter Värmdövägen råder byggnadsförbud; 12 meter från vägområde, enligt 47 § Väglagen.

#### K o m m u n a l a s t ä l l n i n g s t a g a n d e n

##### Bostadsförsörjningsprogram

I kommunens bostadsförsörjningsprogram 1986-90, antaget av Kommunfullmäktige i november 1985, anges för planområdet en utbyggnad av 170 lägenheter i flerbostadshus under 1987 till 1989 samt 15 småhus i grupp 1987. Statlig bostadslånefinansiering förutsattes.

##### Program - områdesplan

I samband med att Kommunstyrelsens arbetsutskott tillstyrkte programmet till områdesplanen, september 1982, beslöt arbetsutskottet att särskilt skulle studeras möjligheterna att snarast få bebyggelse inom områdena norr om Ektorps centrum samt mellan Dahlgrens väg och Mariehällsvägen.

##### Startpromemoria

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt i februari 1984 att godkänna en startpromemoria och tidplan för här föreliggande planförslag.

## Revidering

Ett stadsplaneförslag har under oktober 1985, varit utställt för allmän granskning. Med hänsyn till de synpunkter som inkom under utställningstiden och kommunens förvärv av fastigheten Sicklaön 74:113 har planförslaget reviderats. Ändringarna är av sådan omfattning att en ny utställning bedömts nödvändig.

## B e f i n t l i g a f ö r h å l l a n d e n

### Terräng, vegetation och lokalklimat

Centralt genom planområdet löper en dalsänka, Gamla Landsvägen, omgiven av kraftigt kuperade höjdparter. Nivåskillnaden mellan de högst och lägst belägna delarna är cirka 25 meter.

Planområdet har en varierande naturmiljö. Områdets södra del utgöres av en bergsplatå delvis bevuxen av tall och lövträd. Platån omges av en lummig trädvegetation, som bedöms värdefull att spara med hänsyn till stadsbilden och som vindskydd. Planområdets norra delar utgöres huvudsakligen av uppodlade villaträdgårdar. Närmast Gamla Landsvägen finns kraftiga ekbestånd med inslag av tallar. Även denna del bör bevaras från stadsbildssynpunkt.

Inom de lågt belägna partierna, söder om Gamla Landsvägen, kan risk för kallluftssamlingar finnas, varför bostäder här bör undvikas. Fastigheterna belägna i nord- och nordostsluttningarna utefter Mariehällsvägen och Västra Gräsvägen har begränsat solljusinfall och bör ej bebyggas med bostäder.

### Bebyggelse

Inom planområdet finns ett 30-tal villor, flertalet av dessa är uppförda före 1930 men har successivt moderniserats och byggts till. Dessutom finns fyra fritidshus och tio obebyggda fastigheter. På höjdpartiet söder om Gamla Landsvägen, inringat av Dahlgrens väg ligger en småindustri- och bostadsbebyggelse från sekelskiftet. Karaktäristiskt för Ektorpsområdet är denna blandning av bostäder och verksamheter, som funnits alltsedan Ektorps tillkomst i början av 1890-talet.

### Kulturmiljö

Typiskt för gamla Ektorps är det terränganpassade vägnätet, som vuxit fram i takt med att samhället byggts ut alltifrån 1890-talet.

Ett flertal byggnader och bebyggelsemiljöer bedöms ha ett stort kulturhistoriskt värde och bör bevaras.

Högåsen, i planområdets nordvästra del, är bebyggt med relativt enhetliga små villor, varav de flesta är från sekelskiftet. Den här dominerande hustypen, mindre trähus med inte alltför flacka sadeltak bör vara styrande vid eventuell nybebyggelse.

Dahlgrensområdet innehåller en industri- och bostadsbebyggelse från cirka 1900-talet utan tillskott av moderna hus. Två, i relativt ursprungligt skick bevarade, flerfamiljsvillor norr om Gamla Landsvägen, fastigheterna 74:107 och 74:110, hör tidsmässigt och som arkitektur ihop med Dahlgrens område. Dessa två byggnader tillsammans med det norra bostadshuset inom fastigheten 73:65, bedöms ha ett mycket högt kulturhistoriskt värde.

#### Service

Ektorp har idag en väl utbyggd kommersiell, allmän och social service. Planområdet gränsar i sydväst till Ektorps centrum, som har funktion av kommundelscentrum för östra Sicklaön. I öster gränsar planområdet till Skuru skola med bollplan och fritidsgården Skurustugan.

#### Vägar och trafik

Vägnätet inom planområdet har en relativt låg standard anpassat till ett lågt markutnyttjande och till den bitvis topografiskt besvärliga terrängen.

Kollektivtrafiken ombesörjes av bussar med hållplatser utefter Ektorpsvägen och Värmdövägen.

#### Ledningssystem

Kommunala vatten- och avloppsledningar är i huvudsak utbyggda inom planområdet. De flesta fastigheterna är anslutna till ledningsnätet.

#### Ägoförhållanden

Kommunen äger några fastigheter norr om Gamla Landsvägen, utefter Västra Gräsvägen samt på höjdpartiet mellan Dahlgrens väg och Värmdövägen. Den övriga delen är splittrad i mindre privata fastigheter.

#### PLANFÖRSLAG

#### A l l m ä n t

Föreliggande stadsplane förslag utgör en andra ut-

byggnadsetapp av Ektorpsområdet. Planförslaget innebär huvudsakligen en komplettering av befintlig bostadsbebyggelse med småhus och flerbostadshus. Dessutom redovisas lämpliga åtgärder för en förbättring av trafiksystemet, som är anpassat efter ett högre markutnyttjande.

Ektorps karaktär med dess småskaliga bebyggelse och kulturhistoriskt intressanta bebyggelsemiljöer föreslås i huvudsak bibehållas.

#### B o s t ä d e r

Tyngdpunkten av flerbostadshusbebyggelsen föreslås i anslutning till Ektorps centrum och Skuru skola. Bebyggelsen kan lämpligen variera mellan 2-5 våningar. Denna bebyggelse skulle då väl anpassa sig till den angränsande tyngre bebyggelsen söder om Värmdövägen, Skuru skola och Ektorps centrum. Dessa bostadsområden får från service- och kommunikationssynpunkt mycket centrala lägen. Möjlighet bör här finnas att integrera pensionärs- och handikapplägenheter. Eventuellt kan i bostadshusens suterrängvåningar, norr om Ektorps centrum, komplementlokaler till centrum rymmas. Sammantaget bedöms dessa båda områden rymma cirka 190 lägenheter, vilket motsvarar en bruttoarea om 27.500 m<sup>2</sup>. I förhållande till områdesplanen har efter detaljstudier föreslagits några mindre avvikelser av dessa flerbostadshusområden:

- Tillfarten till det södra området var tidigare redovisad via en ny förbindelse mot Värmdövägen. I föreliggande planförslag föreslås istället att området trafikförsörjs från Gamla Landsvägen. Härvid får kvarteret en naturlig tillfart samtidigt som trafiksäkerheten inte försämras på Värmdövägen.
- Fastigheten 73:76 var i områdesplanen redovisad som en villatomt. Denna fastighet föreslås nu ingå i flerbostadshusområdet. Anledningen till denna förändring är att efter detaljerade studier har det visat sig svårt att utnyttja kvarteret för flerbostadshus på ett ändamålsenligt och funktionellt sätt.
- Dessutom har, av topografiska skäl, men även med hänsyn till friyttestandarden, kvartersmarken reducerats något i norr.
- Fastigheten 74:113 har förvärvats av kommunen. Byggnadsrätten inom denna del har omdisponerats, innebärande att bebyggelsen föreslås koncentreras mot Hantverkarvägen - Gamla Landsvägen.

I anslutning till Manvägens östra del föreslås ett mindre grupphusområde. Det något lägre markutnyttjandet här är motiverat av det från miljö- och kultursynpunkt känsliga läget och de något mer besvärliga tillfartsförhållandena med längre lokalvägnät med lägre

trafikkapacitet. Med hänsyn till det från miljösynpunkt känsliga läget måste här stora krav ställas på den tillkommande bebyggelsens utformning. Området bedöms rymma 6 lägenheter i parhus.

Inom kvarteren föreslagna för villabebyggelsen finns möjlighet till en förtätning med ytterligare 5-6 villor.

Fastigheterna 74:107 - villa Albion, 74:110 - villa Anneberg och det norra bostadshuset på fastigheten 73:65 - Bergdalen bedöms ha mycket stora kulturhistoriska värden, varför kulturreservatsbestämmelser här har föreslagits. Förutom byggnaderna omfattar även bestämmelsen hela eller delar av tomterna.

De samlade miljöerna utmed Högåsvägen och Dahlgrens väg bör bevaras. Planen föreslår här att bebyggelseområdenas allmänna karaktär bibehålls.

För bebyggelseområdena i övrigt förutsättes att nybebyggelsen kan anpassas till såväl befintlig bebyggelse som till befintlig terräng.

Inom de delar där förändring av befintlig natur bedöms speciellt känslig har stadsplanekartan försetts med en skraffering. Detta innebär att särskild uppmärksamhet fordras med hänsyn till vegetationen. På tomtens befintlig vegetation ska här vidmakthållas, trädfällning eller andra ingrepp i naturen kan dock medges, där så befinner lämpligt, efter särskild prövning av byggnadsnämnden.

#### A r b e t s p l a t s e r

Den nuvarande strukturen, med hantverkslokaler insprängda i bostadsbebyggelsen, föreslås bibehållas under förutsättning att verksamheten är av sådan omfattning och beskaffenhet att den ej stör närboende.

Ytterligare lokaler för småindustri- och hantverksändamål finns möjlighet att rymma inom Dahlgrens område och i bostadshuset norr om Ektorps centrum.

#### S e r v i c e

Ektorp har idag en väl utbyggd service, varför mark för detta ändamål ej reserverats i planförslaget.

I avvaktan på den planerade permanenta barnstugan, som avses ingå i den tredje utbyggnadsetappen, kan en provisorisk barnstuga placeras inom förslaget flerbostadshusområde mellan Dahlgrens väg och Mariehällsvägen.

För områdets skolförsörjning hänvisas till angränsande skolor: Skuru skola, Saltängens skola och Ektorpskolan.

## F r i y t o r

I nära anslutning till planområdet finns Nyckelviken och Skuruparken, vilka erbjuder rika möjligheter till rekreation och motion.

Centralt inom Ektorps, norr om Skuru skola, finns bollplan.

Västra Gräsvägen föreslås ingå i ett centralt parkstråk som förbinder de olika lek- och rekreationsytorna med planerad barnstuga. Inom planområdet föreslås en gemensam allmän lekplats och tennisbana.

Inom föreslagna flerbostads- och grupphusområden skall erforderliga lektytor anordnas på kvartermark.

## T r a f i k

## Biltrafik

Planområdet föreslås huvudsakligen trafikmatas, som idag, via Hantverkarvägen - Gamla Landsvägen och Edinsvägen.

Delar av det befintliga gatunätet ingår som en del i den värdefulla kulturmiljön som bör bevaras, varför en försiktig och till terrängen väl anpassad ombyggnad förutsättes. Med hänsyn till underhåll och skötsel samt av trafiksäkerhetsskäl erfordras dock mindre ombyggnader av gatorna. Detta medför intrång på några privatägda fastigheter.

Östra delen av Dahlgrens väg, som får en högre trafikbelastning, föreslås få en annan sträckning och lutning. Västra delen av Dahlgrens väg avses bibehållas i sin nuvarande sträckning och standard. Den får funktion av en gång- och cykelvägsförbindelse, men är även upplåten för allmän biltrafik och då i första hand till och från fastigheten 73:88.

Gamla Landsvägen föreslås av trafiksäkerhetsskäl avstängas för genomgående biltrafik. Mariehällsvägen avses i sin norra del endast vara upplåten för behörighetstrafik till fastigheterna utefter gatan. Ekenhovsvägens södra del flyttas något väster ut och avslutas vid Manvägen med en vändplan.

## Gång- och cykeltrafik

En komplettering och ombyggnad av befintligt gång- och cykelvägnät erfordras. Särskilt angeläget är att skapa goda förbindelser från bostadsområdena till Ektorps centrum och Skuru skola men även till Ektorps och Saltängens skolor, eftersom dessa skolor hämtar en del av sitt elevunderlag från planområdet. Den föreslagna gång- och cykelvägsförbindelsen längs Gamla Landsvägen bör därför ges hög prioritet. Mariehällsvägen bör ges en trafiksäker utformning, då denna även fungerar som skolväg. Högåsvägens södra del och Ekenhovsvägen planeras innehålla en enkelsidig trottoar och Manvägens västra del avstängs för genomgående biltrafik. Dessa vägar utgör en gen och trafiksäker gångförbindelse från Edinsvägen mot Ektorps centrum.

### Bilplatsbehov

Bilplatsbehovet för flerbostadshusen beräknas efter 0,8 bilplatser per lägenhet, och för småhusbebyggelsen efter 2,0 bilplatser per lägenhet.

### Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken ombesörjes av bussar med hållplatser utefter Ektorpsvägen och Värmdövägen. F n finns för norrgående trafik på Ektorpsvägen en busshållplats söder om Edinsvägen. Denna bör tas bort och ersättas med en hållplats norr om Edinsvägen och en hållplats norr om Hantverkarvägen, i anslutning till Ektorps Centrum.

### I m m i s s i o n e r

#### Trafikbuller

Inom en zon om cirka 30 meter från Värmdövägen kan bullernivåerna överstiga 55 dB(A). Bostadsbebyggelse innanför denna zon måste därför utformas på sådant sätt att olägenheter ej uppstår.

#### Klimat

Planområdet är kuperat, vilket påverkar bebyggelseförutsättningarna. Byggnaderna bör placeras och utformas på ett från energisynpunkt lämpligt sätt. Tillsammans kan hus, växtlighet och omgivning ge ett lämpligt lokalklimat. Om möjligt bör byggnaderna nås av solen under uppvärmningsperioden och så stor del som möjligt av fasad- och fönsterytan vetta mot söder.

De sammanhängande vegetationspartierna i anslutning till höjddpartierna ger lä ått bakomliggande bebyggelse. Dessa trädbestånd är därför viktiga att spara, varför de hydrologiska förhållandena ej får förändras genom bortledande av dagvattnet. Den tillkommande bebyggelsen måste anpassas till dessa förutsättningar.

Inom de lågt belägna partierna vid Västra Gräsvägen och Mariehällsvägen kan risk för kallluftssamlingar föreligga.

### T e k n i s k f ö r s ö r j n i n g

#### Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar är i huvudsak utbyggda inom planområdet. Mindre kompletteringar krävs dock. Inom delar av planområdet kommer dagvattenavledningen att ske i diken.

## Energiförsörjning

För flerbostadshusbebyggelsens uppvärmningsbehov bör i första hand prövas en koppling till befintliga panncentraler i Ektorps centrum respektive Skuru skola. Eventuella kompletteringar till befintliga centraler kan utgöras av värmepumpar.

Generellt bör värmepumpar i första hand övervägas för byggnadernas basuppvärmningsbehov.

Målsättningen skall vara att minska oljeanvändningen genom att så långt det är möjligt endast använda olja som komplettering vid stora effektbehov (s k spetslast).

BOFAKTA (konsumentupplysning för bostadssökande) skall innehålla redovisning av konsekvenser och beredskap vid eventuella störningar av tillförd energi.

## PLANGENOMFÖRANDE


Föreslagna flerbostadshusområden avses genomföras i kommunens regi och med statlig bostadslånefinansiering. Byggstart för dessa områden beräknas ske under 1987 och 1988.

Inom planområdet förutsättes en förtätning av den befintliga villabebyggelsen. Fastigheterna är i privat ägo. Bebyggelsen kommer att ske av respektive enskild fastighetsägare, varför förtätningsgraden och utbyggnadstakten ej nu kan preciseras. Inom norra delen av fastigheten 74:107 planeras för en parhusbebyggelse. Redovisad bruttoarea, 1.100 m<sup>2</sup>, är anpassad efter sex lägenheter.

## SAMRÅD

Under planarbetet har samråd och information skett med bl a fastighetsägare och representanter för dessa inom området, länsstyrelsens planenhet, vägförvaltningen, fastighetsbildningsmyndigheten i Nacka samt berörda kommunala förvaltningar och nämnder.

NACKA KOMMUN  
Stadsarkitektkontoret

  
Ingvar Persson  
Stadsarkitekt

  
Tord Runnäs  
l:e stadsplaneingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i

Nacka beslut

den 15 juni 1987 s. 224

In fidem:

