

2024-02-06

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2024-00121

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt Studentbostäder i Alphyddan

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande:

1. Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 99922800, Studentbostäder Alphyddan. Information i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och natur- och trafiknämnden.
2. Nettoinvesteringar aktiveras på respektive verksamhet hos Kommunstyrelsen och Natur- och trafiknämnden.

Sammanfattning av ärendet

Stadsbyggnadsprojektet Studentbostäder Alphyddans syfte var att skapa förutsättningar för cirka 230 nya student- och ungdomslägenheter med rimliga hyresnivåer belägna längs med Alphyddevägen i Alphyddan. Projektområdet avgränsas i norr av Värmdöleden och i söder av Värmdövägen. Detaljplanen för projektområdet vann laga kraft 12 april 2016.

Stadsbyggnadsprojektet resulterade i ett punkthus på 16 våningar och två lamellhus på 10 respektive 13 våningar med tillhörande bil- och cykelparkering. Totalt byggdes 206 hyreslägenheter i varierande storlek. En befintlig gångväg till fotbollsplanen och lekplatsen har rustats upp. I samband med genomförandet av stadsbyggnadsprojektet har Alphyddevägen försetts med 120 meter nyanlagd trottoar. För att möta behovet av p-platser i området har 8 permanenta och 20 tillfälliga parkeringsplatser anlagts längs Svindersviksvägen.

Projektets netto blev cirka -5 miljoner kronor. Inklusivt övriga kalkylposter som genereras av, men ej budgeterats i, stadsbyggandsprojektet blir resultatet ett positivt netto om cirka 18,5 miljoner kronor.

Ärendet

Stadsbyggnadsprojekt Studentbostäder Alphyddan är nu klar att avslutas. En ärendeöversikt har upprättats som innehåller de politiska beslut som fattats samt viktiga målpunkter, se bilaga 1. En slutrapport som beskriver stadsbyggnadsprojektet, dess resultat och erfarenheter har också upprättats, se bilaga 2.

Kommunstyrelsen gav i maj 2012 stadsbyggnadsprojektet Studentbostäder Alphyddan i uppdrag att skicka ut en inbjudan till markanvisningstävling. Syftet med tävlingen var att skapa förutsättningar för student- och ungdomsbostäder med rimliga hyresnivåer. Juryn sammanställde sina synpunkter efter avslutad tävling i ett utlåtande 20 november 2012. Juryn bedömde att SCB Bo:s och Hyris AB inkommit med det bästa förslaget.

JM AB har efter förslagen förvärvat SCB Bo. Sedan 2 februari 2015 äger JM AB hundra procent av SCB Bo. JM AB och Hyris AB har med kommunen var och en för sig ingått ett markanvisningsavtal, som till fullo ersatte de optionsavtal som tidigare tecknats mellan kommunen och SCB Bo och mellan kommunen och Hyris AB. Markanvisningsavtalen beslutades samtidigt med antagande av detaljplanen, DP 585, som vann laga kraft 16 april 2016.

Stadsbyggnadsprojektet Studentbostäder Alphyddan är uppdelad i ett punkthus och två lamellhus. Det byggdes totalt 206 student- och ungdomslägenheter. Punkthuset har 16 våningar och är beläget i närheten av vändplatsen. Lamellhusen ligger öster om punkthuset och är uppdelat i två volymer om 13 respektive 10 våningar. Byggnaderna är placerade så att en bullerhindrande gårdsbildning skapats. För att klara bullerkraven har en komplettering med bullerreducerande åtgärder utförts. Den befintliga gångvägen till fotbollsplanen och lekplatsen har rustats upp, en trottoar på 120 meter har tillskapats, åtta permanenta och 20 tillfälliga p-platser har tillskapats längs Svindersviksvägen.

Följande projektmål anses ha uppfyllts:

- Pröva hur stor exploatering som är möjlig i samklang med befintliga kulturmiljövärden och användandet av den bostadsnära naturen och friytorna.
- Möjliggöra kostnadseffektiva hyresrätter med rimliga hyresnivåer för studenter och ungdomar.
- Anpassa bebyggelsen till natur- och terrängförhållandena på platsen.
- Utforma bebyggelsen med god arkitektonisk kvalitet och tilltalande lägenheter med bra boendekvalitet.

- Utredda möjligheten att förbättra parkeringssituationen i Alphyddan för det befintliga bostadsbeståndet.
- Bevara befintlig bollplan och lekpark inom området.

Ekonomiska konsekvenser

Projektets netto blev cirka -5,0 miljoner kronor, vilket jämförts med budget i samband med T1 2020 på -5,3 miljoner kronor. Inklusivt övriga kalkylposter, tomträttsavgäld, som generas av, men ej budgeterats i stadsbyggnadsprojektet blir resultatet ett positivt netto om 18,5 miljoner kronor. Drift och underhållskostnader är sammanställt i tabell nedan.

Verksamhet	Mängd	Summa/år
Gångbana grus	140 meter	4 800 kronor/år
Trottoar	120 meter	4 000 kronor/år
Parkeringsplatser permanent och tillfälliga	8 + 20 stycken	4 800 kronor/år
Övrigt, park	150 kvm	5 550 kronor/år

Aktivering av de investeringar som gjorts, se tabell ovan, gjordes i samband med att anläggningar slutbesiktigades. Natur och trafiknämnden betalar kapitaltjänstkostnader för detta motsvarande 53 000 kronor/år.

Konsekvenser för barn

En befintlig gångväg som leder till fotbollsplanen och lekplatsen har rustats upp vilket är positivt för barn. Inga negativa konsekvenser för barn inom området orsakat av stadsbyggnadsprojektet.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 6 februari 2024

Bilaga 1 Ärendeöversikt

Bilaga 2 Slutrapport

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Anna Bäcklund
Projektchef
Exploateringsenheten

