

Studentbostäder Alphyddan

Detaljplan för studentbostäder Alphyddan, del av Sicklaön 40:11 och 80:43,
Alphyddevägen, Nacka kommun
KFKS 2012/684-214

Förslag till beslut

Tekniska nämnden antar förslag till yttrande baserat på underlag från enheterna Trafik, Väg, Va & Avfall samt Park & Natur.

Bakgrund

Tekniska nämnden har från Nacka kommuns Miljö- och Stadsbyggnadsnämnd erhållit ett remissbrev för yttrande över förslag till detaljplan.

Ärendet

Befintligt naturområde i Alphyddan föreslås delvis bebyggas med ca 250 studentlägenheter. Lägenheterna är fördelade i ett punkthus på 16 våningar och fyra lamellhus i fyra till sex våningar. Tre av lamellhusen placeras i naturmark och formar sig kring en bostadsgård. Det fjärde lamellhuset förläggs intill Alphyddevägen på dess norra sida. Punkthuset placeras också intill Alphyddevägen, nära den befintliga vändplatsen.

En ny väg anläggs för bebyggelsen på de högre delarna av naturområdet. En nyanlagd gångväg/ramp med belysning ansluter sedan upp till befintlig lekplats och fotbollsplan som bevaras. Parkeringsplatser anordnas främst i garage i bottenplan på bostadshuset men även med några markparkeringar. Det totala parkeringstalet blir 0,15 parkeringsplatser/lägenhet. Det kommer även finnas minst 1 cykelparkeringsplats per lägenhet.

Ett flertal träd kommer att behöva fällas för att uppföra bebyggelsen varav några är värddräd för rödlistade arter. Ytor för rekreation kommer att minska. Den tillkommande lamellhusbebyggelsen är placerad i den lägre delen av naturmarken vilket gör att det upplevs som om naturområdet delas upp i två delar med bebyggelse i mitten. Vissa lekredskap kan behöva flyttas beroende på var den nya rampen/gångvägen hamnar. En bullerutredning har tagits fram (Structor, Alphyddan, studentbostäder, 2014-02-07) för att kartlägga bullret från väg 222 och Alphyddevägen. Vissa av husen kräver åtgärder i form av skärm och eventuellt ljudabsorbenter. Några av lägenheterna innehåller Avstegsfall B.



Två nya fastigheter avstyckas från Sicklaön 40:11 och marken som ägs av Nacka kommun upplåts med tomträtt. Ett servitut till förmån för kommunens fastighet Sicklaön 40:11 upprättas samt regleras i tomträttsavtalet för att säkerställa allmänhetens tillträde till park- och naturområdet samt rätt för kommunen att använda vägen för tillfart till området för drift och underhåll.

Buller

En bullerutredning har tagits fram (Structor, Alphyddan, studentbostäder, 2014-02-07) för att kartlägga bullret från väg 222 och Alphyddevägen. Vissa av husen kräver åtgärder i form av skärm och eventuellt ljudabsorbenter. Några av lägenheterna innehåller Avstegsfall B. Ljudnivån regleras med planbestämmelser. Mellan de två nordligaste lamellhusen bör en genomskiktad bullerskärm uppföras för en bättre ljudmiljö på bostadsgården.

Trafik och parkering

Studentbostäderna ska ha ett parkeringstal på 0,15 platser/lägenhet för bilar och parkeringsbehovet ska lösas inom kvartersmark. Parkeringar är anordnade i huvudsak i garage under husen längs Alphyddevägen. Ett mindre antal parkering är förlagda som markparkering intill punkthuset samt vid gården på höjden. Cykelparkering anordnas i byggnadernas bottenplan eller på bostadsgård, parkeringstalet ska vara 1 plats/lägenhet. Ny bebyggelse på de högre partierna av naturmarken nås av gata och trottoar på kvartersmark. Trottoaren ska anläggas till en minsta bredd om 1,25 m. Vägen kommer ha en lutning på ca 1:10. Allmänhetens tillträde säkras genom servitut och tomträttsavtal. En portik för gångtrafik kommer att finnas genom huset längs Alphyddevägen.

Teknisk försörjning Kapaciteten på befintliga va-ledningar är tillräcklig för tänkt utbyggnad men viss nyanläggning krävs för att ansluta den nya bebyggelsen. Ledningar för nya byggnader får inte anslutas till kommunalt dagvattennät utan att fördröjningsåtgärder är utförda. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas. Byggnaderna avses att anslutas till fjärrvärmenätet. Avfallshantering för samtliga bostäder sker vid Alphyddevägen. Befintlig transformatorstation planeras att byggas in i ett av bostadshusen längs Alphyddevägen. Utrymmen i anslutning till denna kan inte användas till bostadsändamål. Ett lägsta schaktdjup är angivet med hänsyn till den planerade östliga förbindelsen i berget under bebyggelsen.

Trygghet, säkerhet och risk Med erfarenhet av tidigare riskutredningar längs Värmdöleden (t.ex. studentbostäder i Ektorps) finns inte anledning i aktuellt fall att ta fram någon specifik riskutredning. Den för etableringen stora höjdskillnaden på drygt 20 m mellan väg och byggnader samt avstånd mellan väggkant och byggnader på 30 m utgör de viktigaste parametrarna för naturligt skydd av bebyggelsen. Inkluderat i bedömningen är också att den typ av farligt gods som normalt förekommer på Värmdöleden inte inbegriper lättflyktiga ämnen. Plankartan innehåller bestämmelse som reglerar utformning med hänsyn till eventuell risk. Gångvägen till lekplatsen ska förses med belysning. Befintliga fallskyddsstängsel mot branter ses över och kompletteras.



Hållbarhet

De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektet är följande:

Dagvatten. Området är kuperat och marken består till stor del av berg. Tillkommande bebyggelse kommer att medföra att de hårdgjorda ytorna blir större. Planförslaget kommer kräva lösningar med ytor som kan infiltrera och fördröja dagvattenflöden lokalt för att uppnå en bra dagvattenhantering. En dagvattenutredning ska tas fram som visar hur detta ska lösas genom t.ex. fördröjningsmagasin, växtbäddar och dylikt. Reningskraven ska utgå från recipientens känslighet.

En god ljudmiljö. Vid nyexploatering och förtätning tillämpas de riktvärden för buller från trafik som riksdagen beslutat. Området är bullerutsatt med anledning av närheten till Värmdöleden. Det är därför av extra vikt att utformning och placering av tillkommande bebyggelse sker så att bästa möjliga ljudnivå kan åstadkommas men avstegsfall kommer att behöva tillämpas. Förslagen på bullerreducerande åtgärder i framtiden ska tillämpas för att målet ska uppnås.

Hållbart resande. Planområdet ligger nära Värmdövägen och Sickla där det finns goda förbindelser med bussar bland annat till Slussen, centrala Nacka och i framtiden till Gullmarsplan med tvärbanan samt tunnelbana. Inom planområdet planeras för bostäder för studenter, som i regel inte har en egen bil. Planförslaget ska avsätta plats för cykelparkering samt koppla bebyggelsen till gång- och cykelstråk inom och i anslutning till området.