

2022-11-14

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: NTN 2022-00325

## **Studentbostäder Ektorp, Projektavslut, 9229**

### **Förslag till beslut**

Natur och trafiknämnden noterar informationen till protokollet.

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadsprojektet Studentbostäder Ektorp syfte var att skapa förutsättningar för cirka 200 nya student- och ungdomslägenheter med rimliga hyresnivåer belägna i Ektorp. Planområdet är beläget i Ektorp, och avgränsas i norr av Värmdöleden och i öster av Ektorpsvägen. Detaljplanen för området vann laga kraft 28 maj 2015.

Stadsbyggnadsprojektet Studentbostäder Ektorp resulterade i fyra loftgångshus i byggnadshöjderna 4–6 våningar med tillhörande parkeringsgarage och cykelparkering. Totalt byggdes 207 hyreslägenheter i varierande storlek varav 174 blev studentboende och resterande ungdomslägenheter. En befintlig gångväg genom området har behållits men har kompletterats med en ny trappförbindelse söder om planområdet. I samband med genomförandet av stadsbyggnadsprojektet Studentbostäder Ektorp har Ektorpsvägen byggts om till en stadsgata med separat gång- och cykelväg.

Projektets netto blev -17 miljoner kronor. Inklusivt övriga kalkylposter som generas av, men ej budgeterats i, stadsbyggandsprojektet blir resultatet ett positivt netto om 2 miljoner kronor.

### **Ärendet**

Stadsbyggnadsprojekt 9229 Studentbostäder Ektorp är nu klart att avslutas. En ärendeöversikt har upprättats som innehåller de politiska beslut som fattats samt viktiga målpunkter, se bilaga 1. En slutrapport som beskriver stadsbyggnadsprojektet Studentbostäder Ektorp, dess resultat och erfarenheter har också upprättats, se bilaga 2.

Kommunstyrelsen gav i maj 2012 planenheten i uppdrag att skicka ut en inbjudan till markanvisningstävling för studentbostäder i Nacka kommun. Syftet med tävlingen var att skapa förutsättningar för student- och ungdomsbostäder med rimliga hyresnivåer i Ektorp. Efter avslutad tävling bedömdes att ByggVesta AB inkommit med det bästa förslaget. Det inkomna förslaget innebar att cirka 170 bostäder, varav 137

studentlägenheter och 33 ungdomsbostäder, skulle uppföras inom angiven tomt i anslutning till Värmdöleden och Ektorpsvägen. ByggVesta hade i sitt förslag placerat bebyggelsen så att alla lägenheter får en tyst sida och så att en bullerfri gårdsbildning skulle uppstå. Föreslagen hustyp var loftgångshus och lägenheterna i varierande storlek mellan ettor, tvåor och treor.

ByggVesta Ektorp AB har med kommunen ingått ett markanvisningsavtal, som till fullo ersatte det optionsavtal som tecknades mellan parterna 13 augusti 2013. Markanvisningsavtalet beslutades samtidigt med antagande av detaljplanen, DP 566, som vann laga kraft 28 maj 2015. Planområdet omfattar del av fastigheterna Sicklaön 40:12, Sicklaön 351:1 samt Sicklaön 352:1.

Stadsbyggnadsprojektet Studentbostäder Ektorp resulterade i fyra loftgångshus i byggnadshöjderna 4 till 6 våningar med parkeringsgarage och cykelparkering. Totalt byggdes 207 nya hyreslägenheter varav 174 är studentbostäder och 33 avser mindre ungdomsbostäder. Byggnaderna är placerade så att en bullerfri gårdsbildning skapas. Den befintliga gångvägen genom området har behållits men har kompletterats med en ny trappförbindelse söder om planområdet. I samband med genomförandet av stadsbyggnadsprojektet Studentbostäder Ektorp har Ektorpsvägen byggts om till en stadsgata med separat gång- och cykelväg.

Följande projektmål anses ha uppfyllts:

- Möjliggöra för cirka 200 nya student- och hyreslägenheter inom planområdet
- Anpassa bebyggelsen till de befintliga natur- och terrängförhållandena på platsen
- Placera och utforma bebyggelsen utifrån rådande bullerförhållanden
- Bygga miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbara bostäder
- Skapa goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik
- Utforma bebyggelsen med en hög arkitektonisk kvalitet, samt lägenheter med god boendekvalitet.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Projektets netto blev -17 miljoner kronor, vilket jämförts med budget i samband med utbyggnads-PM på -21 miljoner kronor. Inklusiva övriga kalkylposter, tomträttsavgäld, som generas av, men ej budgeterats i, stadsbyggandeprojektet blir resultatet ett positivt netto om 2 miljoner kronor. Drift och underhållskostnader är sammanställt i tabell nedan.

Verksamhet	Mängd	Summa per år
Trappa, naturmark	1 styck trappa 1 styck natur	14 000 kronor
Gata	300 meter	80 000 kronor

Aktivering av de investeringar som gjorts (gata, trappa och naturmark) gjordes i samband med att anläggningar slutbesiktigades för tre år sedan. Natur och trafiknämnden betalar kapitaltjänstkostnader för detta motsvarande 500 000 kronor/år.

### **Konsekvenser för barn**

Inga negativa konsekvenser för barn inom området.

### **Bilagor**

Tjänsteskrivelse 2022-11-14

Bilaga 1 Ärendeöversikt

Bilaga 2 Slutrapport

Sara Andersson  
Projektchef  
Exploateringsenheten

Björn Bandmann  
Projektledare  
Exploateringsenheten