

# OPTIONSAVTAL FÖR STUDENTBOSTÄDER I ALPHYDDAN

## § 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen och SBC Bo AB, 169 82 Stockholm, org.nr 556754-2138, nedan kallad SBC Bo, har följande optionsavtal träffats avseende del av Sicklaön 40:11, markerat med röd färg, nedan kallat området.



Bild 1. markområdet

## § 2 BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunstyrelsen gav i maj 2012 planenheten i uppdrag att genomföra inbjudan till intresseanmälan för student- och ungdomsbostäder i Nacka kommun. Efter utvärdering av inkomna förslag rekommenderade juryn att SBC Bo:s förslag genomförs (Kommunstyrelsen 20130114, § 5).

SBC Bos förslag (bilaga 1) innebär att ca 115 nya bostäder uppförs inom angiven tomt i anslutning till Alphyddevägen i Alphyddan. Förslaget måste dock omarbetas något.

## § 3 DETALJPLAN

Kommunen och SBC Bo ska i samråd verka för att en ny detaljplan antas. Detaljplanen för angivet område ska grunda sig på SBC Bos inskickade och omarbetade förslag (bilaga 1).

*Handwritten signature*

Kommunens kostnader för detaljplanen inklusive grundkarta bekostas av kommunen. SBC Bo står för 50 % av kostnaden för framtagande av material till detaljplanen, bullerutredning, riskbedömning, dagvattenutredning, naturinventering etc. Kommunen tar fram förfrågningsunderlag och handlar upp utredningarna. Avstämning av förfrågningsunderlaget och offert ska ske med SBC Bo innan upphandling sker.

Dagvattenhanteringen vid Alphyddan är problematisk och måste utredas närmare. Dagvattnet ska omhändertas lokalt. SBC Bo bekostar dagvattenanläggningarna, alternativt avtalar med Hyris AB om fördelning av kostnaderna.

Optionsavtalet innebär inget åtagande från Kommunens sida att anta detaljplanen.

#### **§ 4 PARKERING**

SBC Bo ska iordningsställa 0,15 bilplatser och 1,0 cykelplatser per studentlägenhet.

#### **§ 5 BEBYGGELSE**

Bebyggelsen ska bestå av små lägenheter för studenter och ska upplåtas med hyresrätt. Bebyggelsen ska i möjligaste mån utformas enligt SBC Bos vinnande förslag. Byggnaderna ska ha hög boendekvalitet, resurssnål produktion och låg energiförbrukning för att ge en långsiktigt hållbar förvaltning.

SBC Bo har för avsikt att bygga lågenergihus (bilaga 1).

SBC Bo står för bygglovavgiften.

#### **§ 6 MARKUPPLÅTELSE**

När detaljplan vunnit laga kraft ansöker Kommunen om erforderlig fastighetsbildning, vilken bekostas av Kommunen. Kommunen upplåter nybildad fastighet med tomträtt till SBC Bo. Tomträttsavgälden ska bestämmas till 75 kr/kvm ljus BTA/år för studentbostäder. Se bilaga 2, definition av ljus BTA.

#### **§ 7 GATUKOSTNADER**

Gatukostnader på allmän plats ingår i tomträttsavgälden.

#### **§ 8 VA-AVGIFT**

SBC Bo ska till Kommunen erlägga anläggningsavgifter för VA enligt 2013 års va-taxa. Ersättningen justeras med KPI med basmånad december 2013 till förfallodag. Förfallodag kommer att regleras i markanvisningsavtalet. SBC Bo ska till Kommunen erlägga bruksavgifter för VA enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

#### **§ 9 GENOMFÖRANDE**

Kommunen och SBC Bo ska verka för att bostäderna byggs skyndsamt och att första inflyttning äger rum inom 24 månader från lagakraftvunnen detaljplan exklusive överprövning av bygglov.

#### **§ 10 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Villkor i detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda:

- Kommunstyrelsen senast 2014-05-30 beslutar ingå detta avtal genom att beslut vinner laga kraft.

Om nämnda förutsättningar inte uppfylls, är detta avtal till alla delar förfallet utan krav på ersättning från någondera part.

## § 11 MARKANVISNINGSAVTAL

I samband med antagande av detaljplan för området ska ett markanvisningsavtal tecknas mellan Kommunen och SBC Bo. I detta avtal ska tomträttsupplåtelse, plangenomförande m.m. regleras.

## § 12 TVIST

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

## § 13 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar av och tillägg till detta avtal skall upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

## § 14 ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte utan Kommunens, genom kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott, skriftliga medgivande överlåtas på annan.

---

Detta avtal är upprättat i tre likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

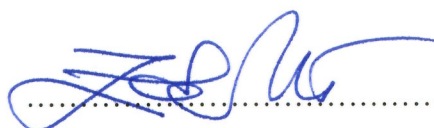
Nacka den .....

11/2-2014 den .....

För Nacka kommun

För SBC Bo

.....



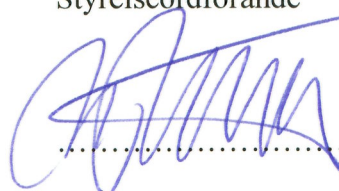
Mats Gerdau

Zdravko Markovski

Kommunstyrelsens ordförande

Styrelseordförande

.....



Ulf Crichton

Nancy Mattsson

Exploateringschef

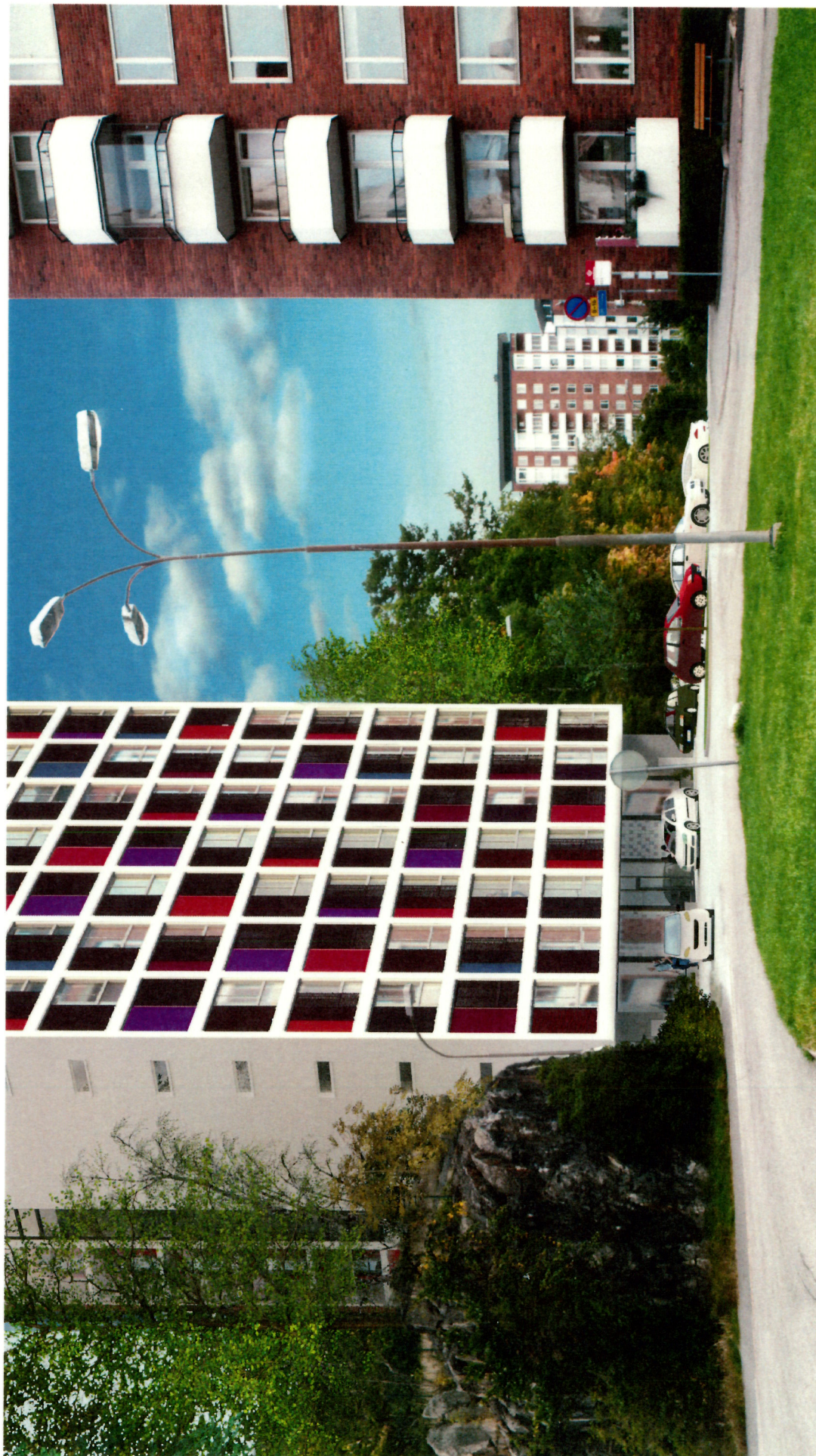
Verkställande direktör

## Bilagor

1. SBC Bos förslag på studentbostäder



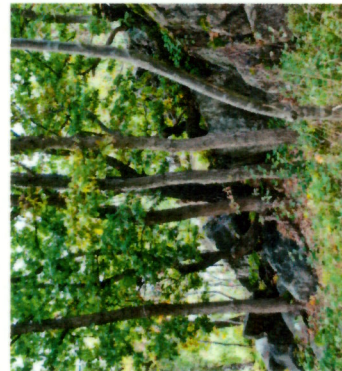
## 2. Definition av ljus BTA





### ALPHYDDAN IDAG

Idag kännetecknas området av stor variation med vackra bergällar och kuperad terräng. Storvuxna ekar och tallar sätter sin prägel på området och skapar tillsammans med ett flertal lekplatser stimulerande utmaningar för de mindre. Här finns också en nyligen iordninggjord fotbollsplan. Den kuperade och gröna miljön erbjuder många spontana samlingsplatser för vila och rekreation.



**KONCEPT OCH IDÉ**

SBC Bo och ETTELVA Arkitekters förslag utgår från att bevara och förstärka de kvaliteter som finns i den omkringliggande arkitekturen och den vackra naturen i Alphyddan.

Huset riktar sig till unga människor som genom sina studier formar sin och vår framtid. Därför ska huset också, liksom de unga boende, sätta sin prägel på både området och framtiden.

**PLATSEN OCH HUSETS PLACERING**

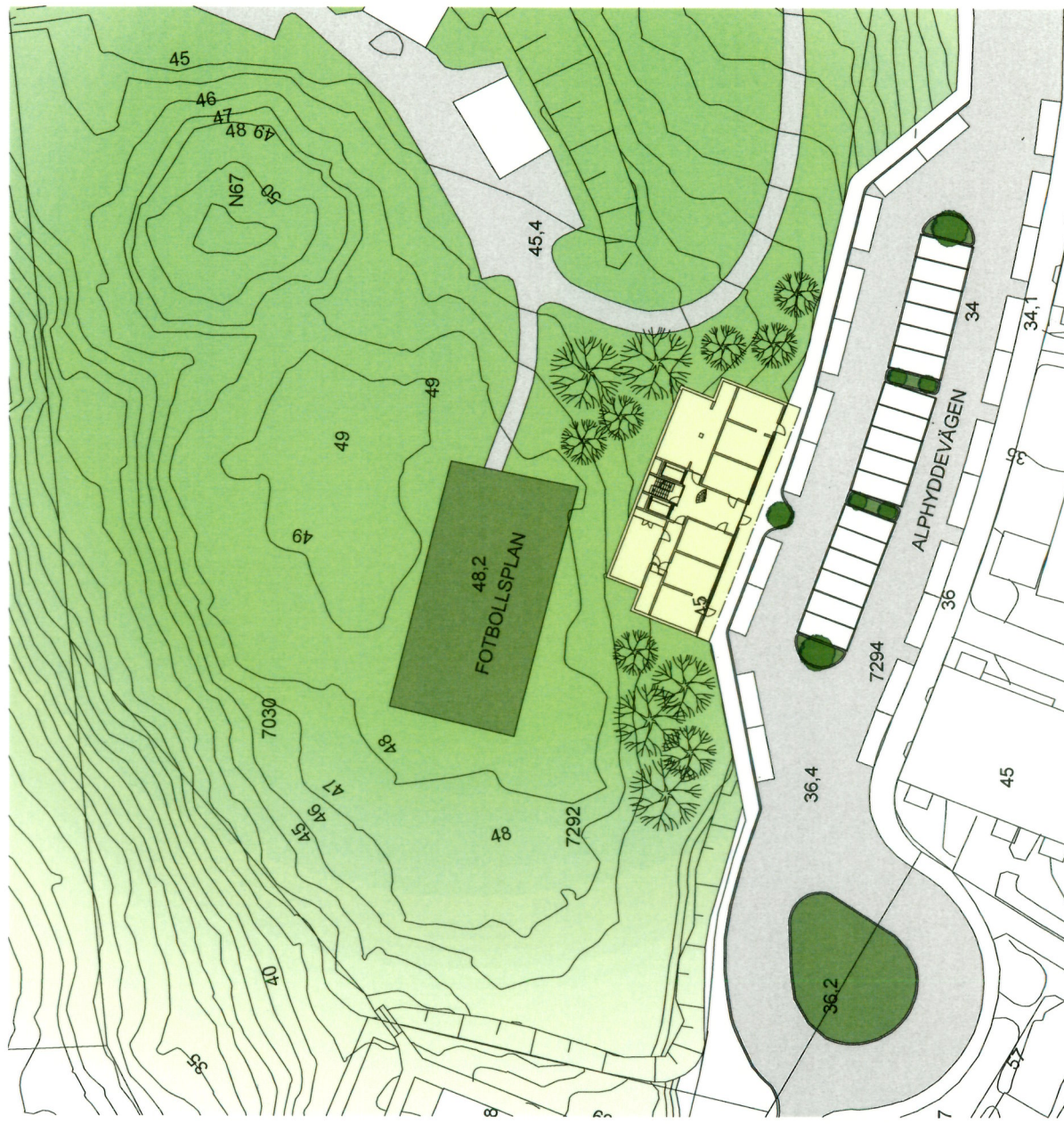
Huset placeras varsamt bland omgivande bebyggelse för minsta påverkan på de vackra bergslarna och den grönska som finns. Hänsyn tas också till kringliggande arkitektur, som idag sätter sin prägel på bebyggelsen. Den nya bergsskäringen görs med omsorg för att åstadkomma en vacker bergssida och naturlig formation.

Fotbollsplanen bevaras för de boende i området men blir också ett tillskott för studenterna som når planen från husets baksida.

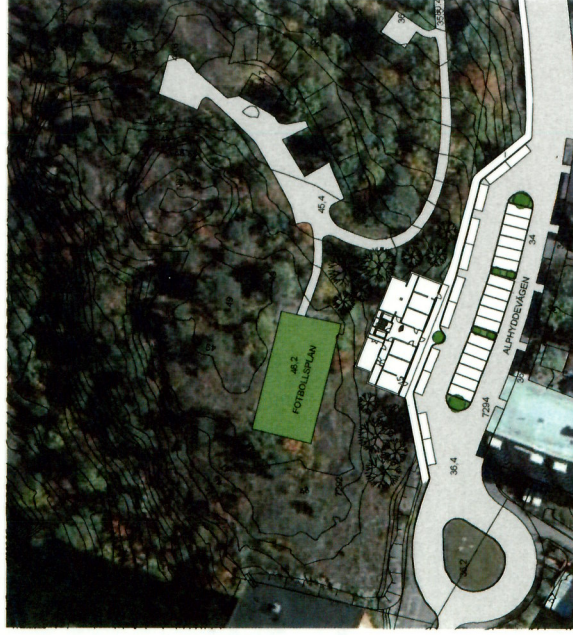
Den befintliga parkvägen bevaras för att de boende fortfarande på ett enkelt sätt ska kunna nå fotbollsplanen och grönområdet.

**PARKERING**

Vi har valt en lösning med alléparkering som inordnar sig i den befintliga miljön på ett fint sätt. Allén bildar också en naturlig plats framför huset.



SITUATIONSPLAN / 1:500

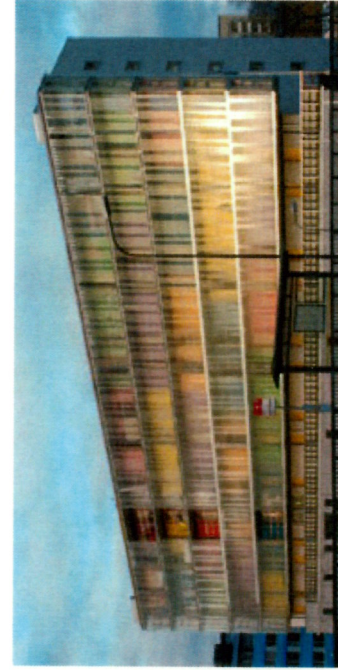
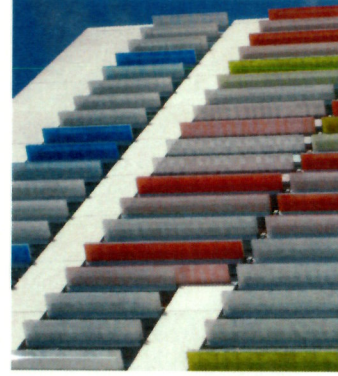
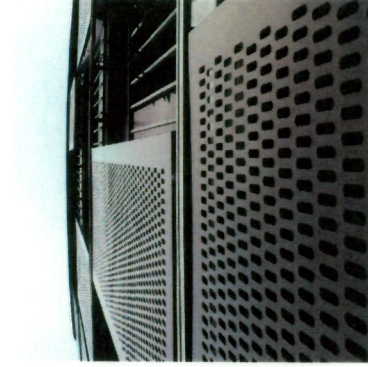


ILLUSTRATIONSPLAN

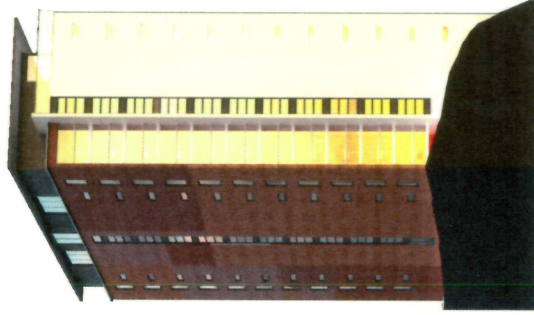
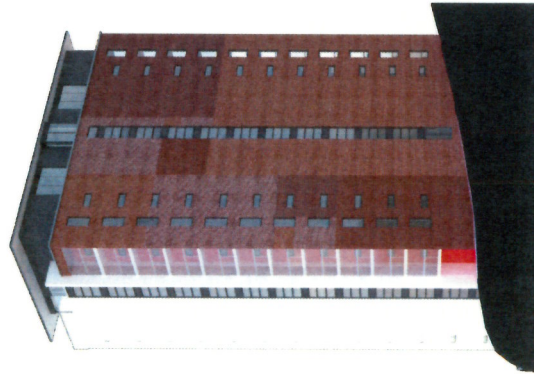
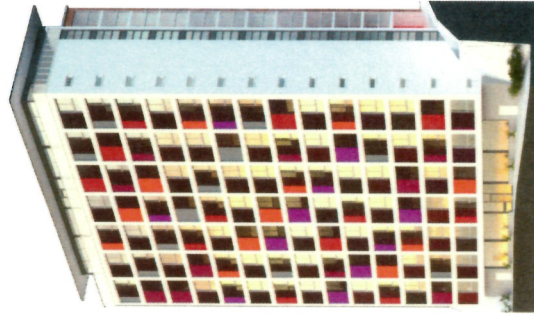
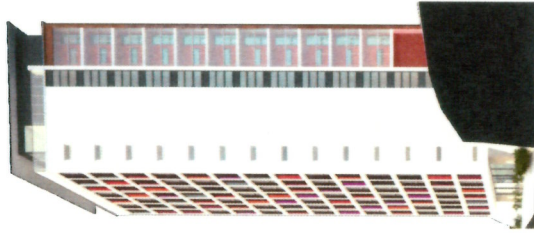
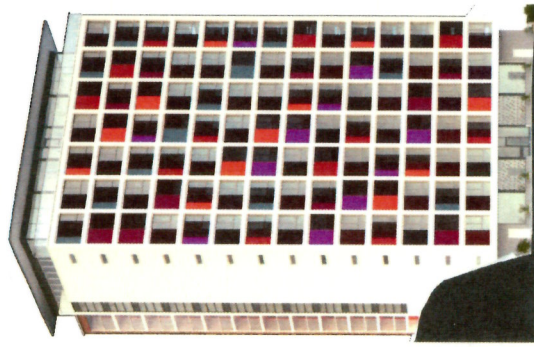


**INSPIRATION OCH TANKAR**

- Ta hand om och bevara närmiljön
- Samtida arkitektur med inspiration från platsen och kringliggande bebyggelse
- Plats för samvaro både inne och ute
- Effektivt med maximal boendekvalitet
- Nytt landmärke i kommunen





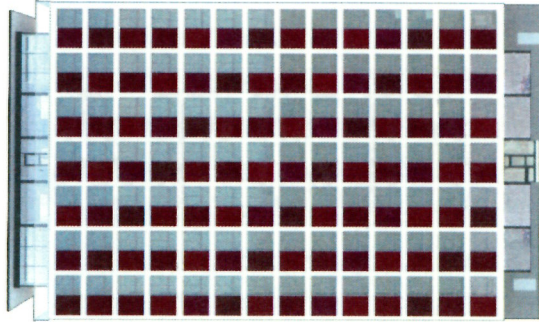


### GESTALTNING AV HUSET

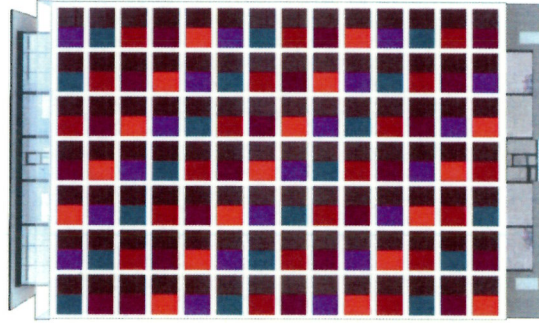
Huset har två tydliga men olika karaktärer, en mot gatan och en mot naturen. På entrésidan är karaktären lätt och livfull och tillför Alphyddan nya färger. Mot naturen tas de befintliga husens tegel upp i fasaden. Här gestaltas livfullheten utifrån en uppdelning av fasaden i fält enligt gyllene snittets princip.

Gavlarna är smäckra vilket förstärks av livskilmader och inglasade balkonger. Här förenas också de två form- och språken.

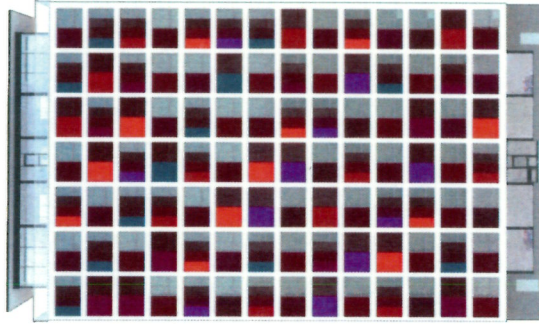
Med sina 16 våningar tillåts huset avvika lite i höjd från den befintliga bebyggelsen men bibehåller ändå karaktären i området.



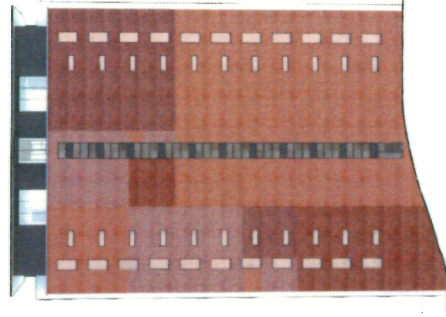
ELEVATION JALLUSIER ÖPPNA



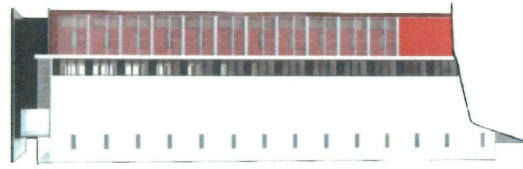
ELEVATION JALLUSIER STÄNGDA



ELEVATION JALLUSIER ÖPPNA/STÄNGDA



ELEVATION BAKSIDA



ELEVATION GAVEL

### VARIATIONER I FASADEN

Idag karaktäriseras området av hus med översta våningen indragen och stora taksprång. Husets arkitektur hämtar inspiration i tidsepoken och låter sitt översta plan låna sitt uttryck från omkringliggande bebyggelse. Pergola med klängväxter eller skärmtak skyddar de boende under vistelse på takterrassen.

Lägenheterna mot söder har generösa fönster från golv till tak där jalousier håller solens strålar borta under varma dagar. Huset varierar med en kulörpalett som finns bakom varje jalousi och bildar olika skiftningar i fasaden beroende på sol, ljus och hur jalousierna används.

Gavlarnas fasad karaktäriseras av vertikala linjer i form av upplysta kommunikationsytor, de inglasade balkongerna med sina färgade insidor och den sammanhållna murytan med sina vertikala gluggar.

Fasaden mot naturen och norr är mer sluten. Huset har här en tegelfasad som ansluter till befintlig bebyggelse. Teglet varierar med olika fogfärger och fält bildas enligt det gyllene snittet. Gyllene snittet var känt redan av Pythagoras och de gamla grekerna och kanske framför allt under renässansen. Det återkopplar tydligt till husets målgrupp unga människor och avser förhållande för den fullkomliga harmonin hos mått och proportioner inom måleri, fotokonst och arkitektur.

**Volym**

Mått, höjder och volymer hämtas i existerande miljö.

**Platsen**

Befintliga storväxta ekar och tallar sparas.

**Terrassväningen ett andra vardagsrum**

Översta planet erbjuder gemensamma utrymmen att mötas på. Sikartak och / eller pergola med klångväxter skyddar studenterna under vistelse på takterrassen.

**Fasad mot norr**

Mot norr och infarten till Nacka tecknar sig huset med en tegelfasad som ansluter till befintlig bebyggelse. Likt gyllene snittet kännetecknas den av indelade tegelfält.

**Omsorg om naturen**

Maximalt bevarande av befintlig natur genom placering av hus och parkering utmed Alphyddevägen.

Fotbollsplanen bevaras och kommer dessutom att kunna nås från husets baksida.

**Cykel- och hobbyrum**

Här finns möjlighet att laga sin cykel eller möbel och säkert förvara sin cykel.

**Tvättstuga som mötesplats**

Tvättstugorna i entréplanet har haft den amerikanska tvättmaten som förebild. Resultatet är multifunktionella tvättstugor som även erbjuder studieplatser.

**Trygghet**

Upplysta aktiviteter ger ljus ut mot gatan mörka kvällar för att skapa trygghet åt förbipasserande och lysa upp gatan.

**Tillgänglighet**

Samtliga lägenheter, förråd och gemensamhetsutrymmen är tillgängliga för rörelsehindrade. På takterrassen skapas en uteplats för alla i ett annars kuperat område.

**Nytt landmärke**

Samtida arkitektur med inspiration från omgivande bebyggelse.

**Tillgänglighet utomhus**

Den befintliga parkvägen bevaras för att de boende i området fortfarande på ett enkelt sätt ska kunna nå fotbollsplan och grönområden. Studenterna når planen enklast via en trappentré på baksidan av huset.

**Naturliga material**

Indragen sockelväning i glas och natursten knyter an till berget. Baksidan görs i tegel.

**Föränderlig exteriör och ateljékänsla**

Generosa fönster skapar ateljékänsla i lägenheterna mot söder och jalusier håller solens strålar borta varma somardagar. Huset varierar med en kulörpalett som finns bakom varje jalusi. Fasaden skiftar i färg beroende på så sol, ljus och hur jalusierna används.

**Balkonger**

Lägenheterna mot öster och väster får inglassade balkonger.

**Entréväning**

Entrén placeras centralt i huset. Upplyssad fasad med stensockel, som ansluter till berget. Glaspartierna förstärker kontakten och tryggheten mot gatan.



SEKTION  
SKALA 1:200

**DISPOSITION**

Huset har 16 våningar med gemensamma utrymmen högst upp och längst ner. Suter-  
rängvåningar på de fyra nedersta planen med teknikutrymmen och förråd mot berget.

**PLANER**

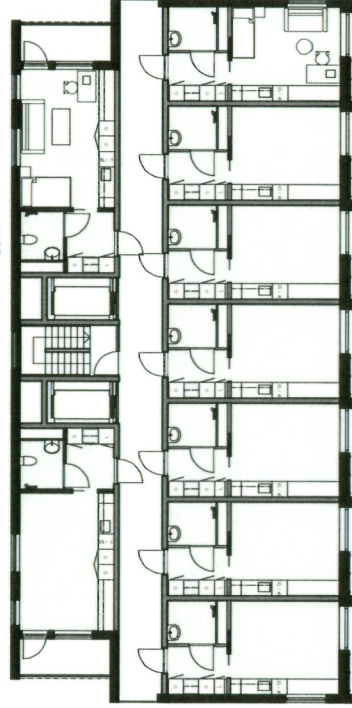
Här finns två olika typer av lägenheter som placerats efter väderstreck och buller. Ett  
normalplan består av 9 lägenheter, varav två större med balkong mot öster och väster. Mot  
söder finns de mindre lägenheterna. Dessa lägenheter har stora glaspartier för att skapa  
ateljékänsla och utrustas med ett skjutbart jalousi för att hantera besvärande  
solinstrålning.



PLAN 2TR-3TR

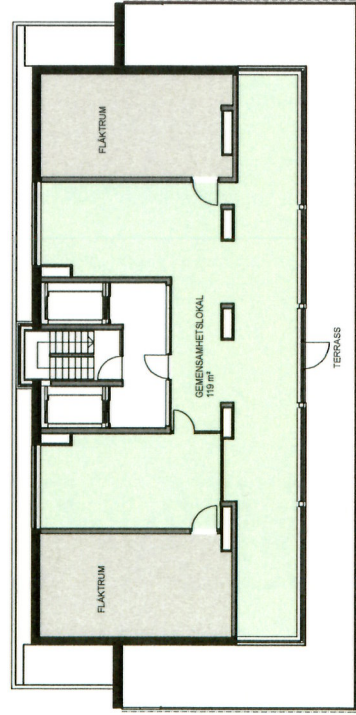
LÄGENHET 1 Rök

28 m²

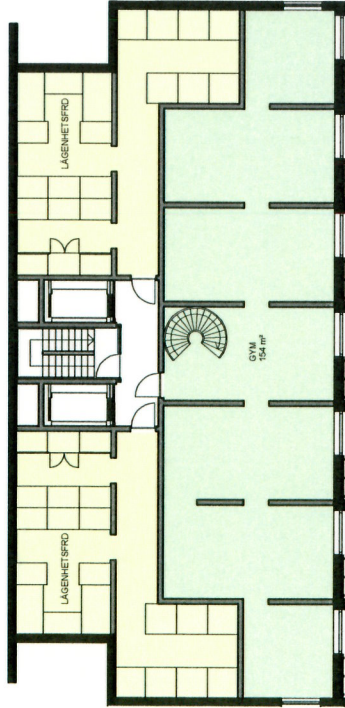


PLAN 4TR-14TR

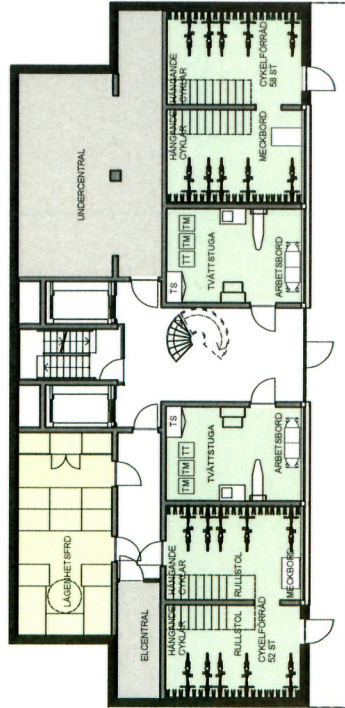
LÄGENHET 1 Rök  
23 m²



GEMENSAMHETSPLAN PLAN 1STR



PLAN 1TR



ENTRÉPLAN  
SKALA 1:200

**GEMENSAMMA UTRYMMEN**

De gemensamma utrymmena blir en förlängning av den egna lägenheten.

**ENTRÉPLAN**

Entrén placeras centralt i huset. Indragen sockelvägning i glas och natursten knytter an till berget. Upplysta aktiviteter i markplan ger ljus ut mot gatan mörka kvällar för att skapa trygghet åt förbipasserande och lysa upp gatan.

**TVÄTTSTUGA OCH STUDIERUM**

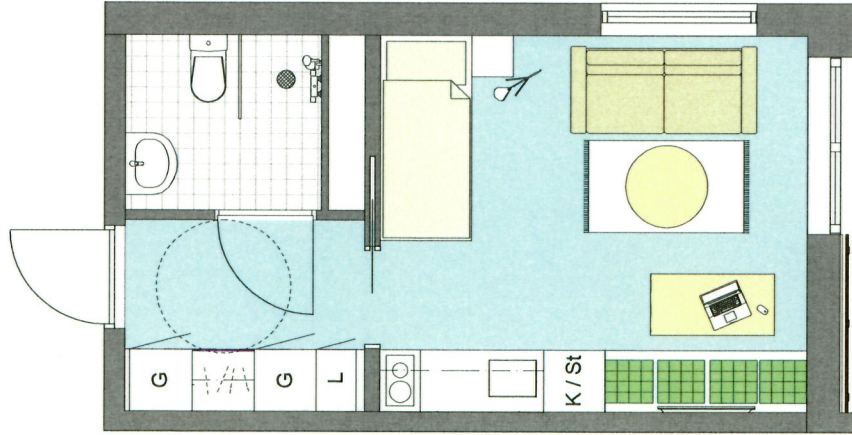
Tvättstugorna utvidgas för att erbjuda studenterna fler funktioner. Här kan de träffas och studera vid arbetsplatser placerade vid de generösa fönstren ut mot gatan. Tvättstugan blir helt enkelt en förlängning av den egna lägenheten. I cykel- och hobbyrummet finns möjlighet att både låga och förvara sin cykel.

**TAKTERRASS**

Översta våningen erbjuder studenterna gemensamhetsutrymmen och blir därmed ett andra vardagsrum för umgänge och studier.



Generösa glaspartier ger ljus ut mot gatan mörka kvällar för att skapa trygghet åt förbipasserande och lysa upp gatan.



PLANTYPLÅGENHET 23 m<sup>2</sup>  
SKALA 1:100



#### LÅGENHETERNA

Lågenheterna utnyttjas maximalt för ett effektivt boende med största möjliga boendekvalitet. De utformas för att på ett modernt sätt ta hand om små ytor. Kök och förvaring placeras på ett sätt som skapar ett platsbyggt intryck. Luft, rymd och ateljékänsla fås genom val av generösa fönster.

Lågenheten ovan redovisar den lilla lågenheten i söder. Det finns också en förlängd variant med balkong mot öster alternativt väster.

## HYRA

Berörande på om projektet görs som studentlägenheter eller ungdomslägenheter blir hyran enl. nedan.

**Studentlägenheter**

23 kvm: 4085 kr/månad\*  
28 kvm: 4970 kr/månad

**Ungdomslägenheter**

23 kvm: 4250 kr/månad\*  
28 kvm: 5175 kr/månad

\*Tomträttsavgiften omfattar i vanliga fall anslutningsavgifter för vatten och avlopp. Skulle detta gälla även här är hyran istället:  
3438 kr/mån för studentlägenheter om 23 kvm.  
4125 kr/mån för ungdomslägenheter om 23 kvm.

Hyresberäkningen grundas på total BTA exklusive yta för loftgångar och trapphus. I hyran ingår förråd och del av gemensamhetslokal. Möjlighet att sänka hyrorna för lägenheterna finns genom att ett våningsplan hyrs ut som lokal (t.ex. som träningslokal). Detta förslag visas i skisserna, men ingår inte i hyreskalkylen.

**ENERGIANVÄNDNING**

All projektering av bostäder som JM initierat i Sverige sedan 2008 har skett utifrån JMs koncept för lägenhetshus. Detta gäller även för SBC Bo. Lägenhetshus är hus som väsentligt underskrider myndigheternas gällande krav för energibehov under driftskedet. Vi har energieffektivt klimatskal (väggar, fönster, tak och golv) och genomtänkta installationslösningar, bland annat återvinning av värmen i frånluften och individuell mätning av varmvatten. Under 2011 höjde vi prestandan ytterligare med bland annat energieffektiva fönster i fiberbostadshus (Uw-värde 0,9 W/kvM) samt väderprognosstyrning på uppvärmningen. De projekt med fiberbostadshus som vi från våren 2011 startat kommer att ha en energianvändning på 40-70 kWh/kvm och år. Kravet i Boverkets Byggregler, för närvarande 90 kWh (110 kWh under en övergångsperiod 2012) uppmätt energianvändning per kvadratmeter och år exklusive hushållsel, uppfylls alltså med god marginal. I detta projekt är kalkylerad energianvändning 70 kWh/kvm.

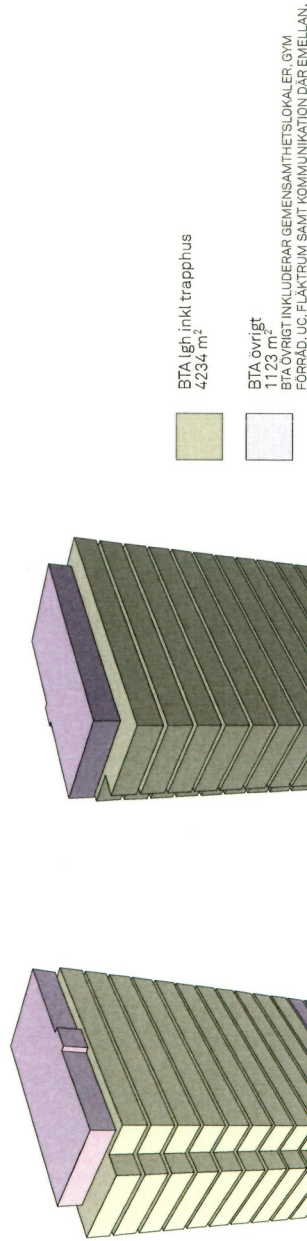
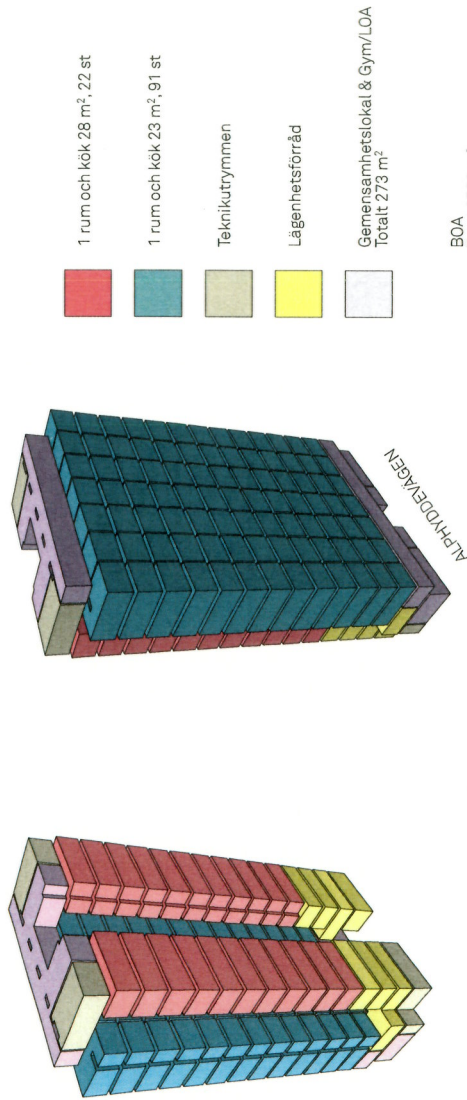
Dessa åtgärder innebär kapade uppvärmningskostnader och minskade koldioxidutsläpp. Att bostaden dessutom är byggd för att underlätta en grönare vardag – med bland energisnåla vitvaror, vattensnåla installationer och utrymmen för kallsorterier – gör ju inte saken sämre.

**SBC BO**

SBC Bo har gedigen erfarenhet i projektutvecklingens alla faser, allt från att hantera mark till fastighetsförvärf, projektering och planprocess till produktion och försäljning. SBC Bo ska i all verksamhet främja ett långsiktigt kvalitets- och miljöarbete. I början av 2010 överlät SEC Mark huvuddelen av sin verksamhet till SBC Bo AB. SBC sålde därefter 70 % av SBC Bo till JM.

**ETTELVA Arkitekter**

ETTELVA har kompetens inom hela cykeln vid bostadsproduktion och engageras för såväl framtagning av detaljplaner, såväl som för bygghandlingar. Uppdragen utförs i nära dialog med våra uppdragsgivare och omfattar alla former av bostäder, flerfamiljshus, radhus och villor. ETELVA vill bidra till långsiktigt attraktiva bostäder med fokus på ekonomi, tillgänglighet och god boendekvalitet. Samtidigt som goda arkitektoniska värden främjas. ETELVA har funnits i snart 30 år och genomfört drygt 2000 projekt.



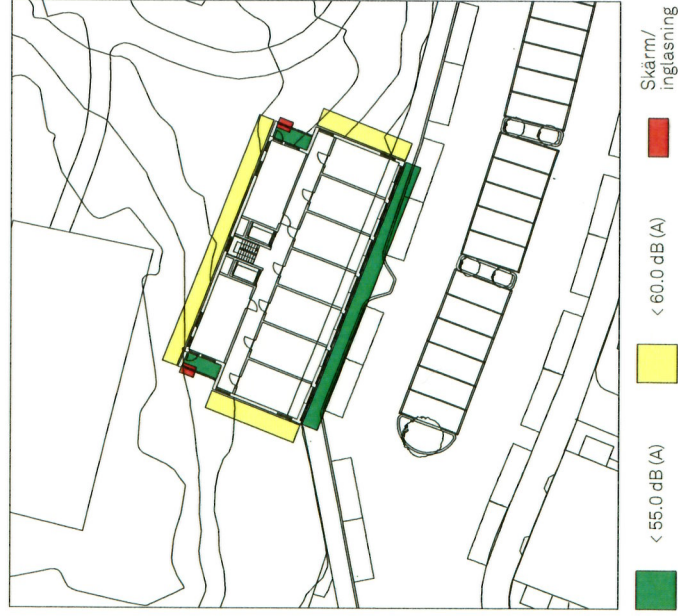
**TRAFIKBULLER**

ACAD har utfört beräkning av trafikbuller för planerade student/ungdomsbostäder i Alphyddan, Nacka. Samtliga bostäder är enrumslägenheter. Beräkningen visar att Stockholms läns riktvärden för trafikbuller kan innehållas för bostäderna, utan tillämpning av avstegsfäll. Fasader mot söder får ekvivalent ljudnivåer under 55 dB(A) för samtliga våningsplan. För lägenheter som vetter mot denna fasad krävs inga bullerminskande åtgärder. Övriga fasader får ekvivalenta ljudnivåer mellan 56 – 60 dB(A) vid väst utsatta våningsplan. Lägenheter mot dessa fasader utrustas med skärmade balkonger vid östra respektive västra fasaden. Ekvivalent ljudnivå på de skärmade balkongerna blir lägre än 55 dB(A) för samtliga våningsplan.

Med ovanstående åtgärder får varje bostad rum med fönster mot sida där ekvivalent ljudnivå ej överstiger 55 dB(A). Beräkningen visar även att samtliga fasader får maximala ljudnivåer under 70 dB(A) då ingen tung trafik passerar på Alphyddvägen.

Med föreslagna balkongskärmar kan därför Stockholms läns riktvärden innehållas för projektet, utan tillämpning av avstegsfäll.

Ekvivalent ljudnivå

**PARKERING**

Idag förekommer p-platser som kanstensparkeringar. På den ytan som förändras i detta projekt finns cirka 22 parkeringsplatser idag. Vi utformar den nya parkeringen på Alphyddvägen som en alléparkering, där Tulegatan i Sundbyberg fått stå som förebild. Måtten är desamma som där.

Samma gatuavsnitt får med nya utformningen totalt 39 parkeringsplatser, varav 17 nya. Detta motsvarar 0,15 platser per lägenhet. Det innebär ett eventuellt tillskott till området eftersom platserna inte är adresserade studenterna.

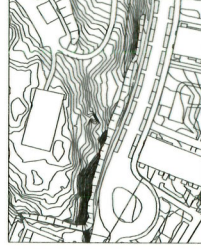
Parkeringar i anslutning till huset och entrén utnyttjas för handikapplatser inom området enligt överenskommelse med kommunen.

**SOPHANTERING**

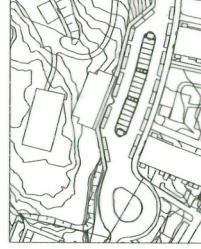
Sophantering sker antingen i nedsänkta behållare på gatan eller i soputrymmen i fastigheten. Beslut fattas i samarbete med kommunen.



Idag 22 st P-platser



Imorgon 39 st P-platser



Tulegatan



STUDENT/UNGDOMSBOENDE ALPHYDDEVÄGEN/ ALPHYDDAN, NACKA KOMMUN

SILJETTEN SEDD MED SIN KARAKTÄRSFULLA FASAD FRÅN NORR



## Ljus bruttoarea bostäder (flerbostadshus)

### Ljus BTA i våningsplan ovan mark

Ljus BTA i bostadshus omfattar normalt alla areor undantaget teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

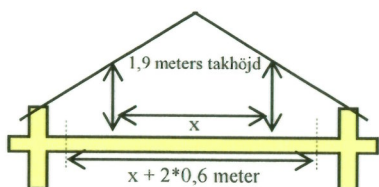
Teknikutrymmen på ljust våningsplan nedan vind skall exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning ej går att förläggas på vind eller i källare.

Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas skall medräknas (exempelvis oinredda vindar, bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder (undantaget traditionella ljusgårdar)).

Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, garage) i fristående byggnader räknas ej som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid skall medräknas.

Indragna balkonger som är inglasade *och klimatskyddade* räknas som ljus BTA. Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas ej.

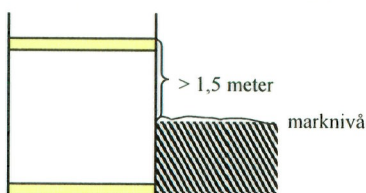
Vid snedtak räknas bruttoarean enligt fig. nedan.



$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2*0,6) \text{ m}^2$$

### Ljus BTA i suterrängvåning

En våning skall betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Är avståndet mindre är våningsplanet att betrakta som källare.



All area inom *lägenheter* räknas som ljus BTA liksom i förekommande fall innanföriggande förbindelsekorridor.

Som ljus BTA för *bostadskomplement* (förråd, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler) och i förekommande fall teknikutrymmen räknas arean fram till närmaste vägg i den ljusa delen av våningsplanet dock högst till halva husdjupet. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor skall hela korridoren räknas som ljus BTA (se fig).



1) teknikutrymme som av skälig anledning ej kan förläggas mörkt

För *kommersiella eller övriga lokaler* räknas ljus BTA till ett husdjup om 10 meter. För bruttoareor inom husdjup 10-30 meter räknas 75 % som ljus BTA. Om våningshöjden är högre än 3 meter ska 10-metersgränsen utökas till vad som bedöms skäligt. Bruttoareor bortom 30 meter räknas ej som ljusa.