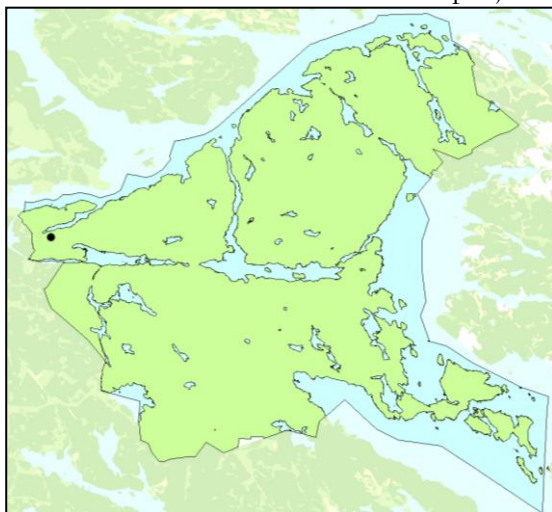


Slutrapport Studentbostäder Alphyddan

Stadsbyggnadsprojekt för studentbostäder,
i kommundelen Sickla, Nacka kommun

Den vänstra kartan visar var i kommunen projektområdet är beläget. Den högra kartan visar en förstorad bild av var projektområdet ligger.



Innehållsförteckning

1	Sammanfattning.....	3
2	Bakgrund och syfte	3
2.1	Område och avgränsningar	3
2.2	Syfte.....	4
2.3	Mål.....	4
2.3.1	Projektmål.....	4
2.3.2	Hållbart byggande	4
3	Resultat.....	5
3.1	Uppfyllelse av mål.....	5
3.2	Produkt	6
3.3	Tidplan	7
3.4	Ekonomi	7
3.4.1	Budget.....	7
3.4.2	Utfall	8
3.4.3	Driftkostnader för allmänna anläggningar och tomträttsavgäld	8
4	Slutsatser och förslag på förbättringar	8
4.1	Uppföljning mot tidigare identifierade risker	9

I Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojektet studentbostäder Alphyddan syftade till att skapa byggrätter för studentbostäder längs med Alphyddevägen i Alphyddan. Nacka kommun har bekostat planarbetet, allmänna anläggningar och upplåter marken med tomträtt.

Totalt byggdes 206 student- och ungdomslägenheter fördelade på ett punkthus på 16 våningar och två lamellhus på 10 respektive 13 våningar. De träd som växte i släntområdet har fällts för att möjliggöra bebyggelsen. Av dessa har cirka 5 träd bedömts ha höga naturvärden.

Mellan husen finns en markparkering med 18 parkeringsplatser varav tre bilpoolplatser. Parkeringstalet är 0,1 platser/lägenhet exklusive 3 bilpoolplatser. Antalet cykelplatser är cirka 1 plats/lägenhet. Dessutom har 8 permanenta och 20 tillfälliga parkeringsplatser anlagts längs Svindersviksvägen för att möta befintligt behov.

En befintlig gångväg på 140 meter genom området har rustats upp för att kunna nå fotbollsplanen och lekplatsen i anslutning till området. Alphyddevägen försetts med 120 meter trottoar.

2 Bakgrund och syfte

2.1 Område och avgränsningar

För området fanns en stadsplan 14 från 1959 för markanvändning bostäder och allmän platsmark. Delar av planen ändrades 1964 till stadsplanen 31 för markanvändning vägmark.

Nacka kommun, som äger marken, har tagit initiativ till att marken ska detaljplaneläggas och upplåtas med tomträtt. Detaljplanen syftar till att skapa byggrätter för studentbostäder och ungdomslägenheter längs med Alphyddevägen i Alphyddan. Två nya fastigheter avstyckas från Sicklaön 40:11 och justering av Sicklaön 80:43:s fastighetsgränser krävs.

Planområdet, se bild 1, ligger på en bergsplatå norr om Alphyddevägen som förblev orörd då Alphyddan byggdes i början av 1960-talet. De plana ytor som finns är ianspråktagna med en bollplan och två lekplatser.

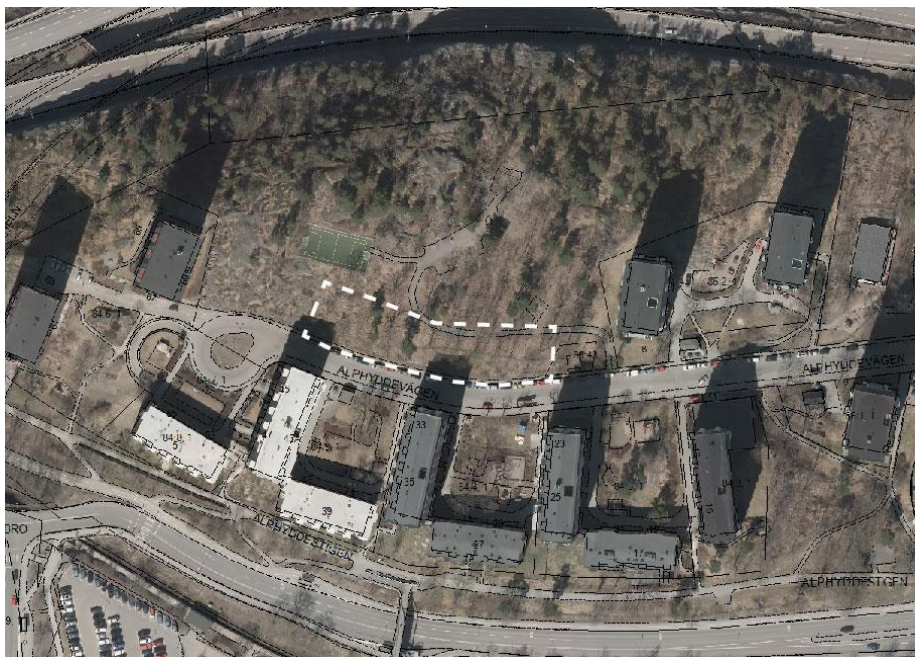


Bild 1 flygfoto över detaljplaneområdet som markeras med vit linje.

2.2 Syfte

Syftet med detaljplanen är att komplettera befintlig bebyggelse i Alphyddan med studentbostäder och ungdomslägenheter.

2.3 Mål

2.3.1 Projektmål

Sex projekt mål tagits fram:

1. Pröva hur stor exploatering som är möjlig i samklang med befintliga kulturmiljövärden och användandet av den bostadsnära naturen och friytorna.
2. Möjliggöra kostnadseffektiva hyresrätter med rimliga hyresnivåer för studenter och ungdomar.
3. Anpassa bebyggelsen till natur- och terrängförhållandena på platsen.
4. Utforma bebyggelsen med god arkitektonisk kvalitet och tilltalande lägenheter med bra boendekvalitet.
5. Utredda möjligheten att förbättra parkeringssituationen i Alphyddan för det befintliga bostadsbeståndet.
6. Bevara befintlig bollplan och lekpark inom området

2.3.2 Hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnad och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

Denna detaljplan utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas både i detaljplaneskedet och utbyggnadsfasen. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Hållbar dagvattenhantering.
- En god ljudmiljö.
- Hållbart resande.
- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet.

3 Resultat

3.1 Uppfyllelse av mål

<i>Projekt mål</i>	<i>Måluppfyllelse</i>	<i>Kommentar</i>
1	Ja, antal 206	Ett punkthus om 16 våningar och 93 lägenheter ca 25 kvm/styck. Ett lamellhus med två volymer fördelat på 13 respektive 10 våningar, sammanlagt 113 lägenheter.
2	Ja	Förutsättning i markanvisningstävlingen
3	Ja	Förutsättning i markanvisningstävlingen
4	Ja	Förutsättning i markanvisningstävlingen
5	Ja	Svindersviksvägen utnyttjas som boendeparkering
6	Ja	Bollplan och lekpark bevaras

Mål hållbart byggande	Måluppfyllelse	Kommentarer
1 Dagvatten	Ja	LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten ex. utjämningsmagasin, genomsläppligt material
2 God ljudmiljö	Ja	Bullerreducerande åtgärder, placeringen av husen är viktig, avstegsfall kommer att tillämpas
3 Hållbart resande	Ja	Goda kommunikationer finns, viktigt då de flesta studenterna inte har bil.
4 Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet	Ja	Bostadsnära grönområdet blir mindre men satsningar har gjorts på en park.

Utöver detta har projektet resulterat i en lagakraftvunnen detaljplan inklusive gestaltningsbeskrivning, optionsavtal, markanvisningsavtal, markgenomförandeavtal med två exploatörer samt tomträttsavtal med sidoavtal.

3.2 Produkt

- Antal nya bostäder, hyresrätter för ungdoms- och studentlägenheter, 206 stycken
- Antal meter trottoar med asfaltbeläggning 120 meter
- Antal meter parkväg (bredd 3 meter, längd 140 meter) 420 kvm
- Konsten att skapa stad, ingen uppgift.

Bebyggelsen är uppdelad på ett punkthus och två lamellhus. Punkthuset har 16 våningar och är beläget i närheten av vändplatsen, se bild 2. Lamellhusen ligger öster om punkthuset och är uppdelat i två volymer om 13 respektive 10 våningar. Mellan husen finns en markparkering med 18 parkeringsplatser varav tre bilpoolplatser, se bild 3. Parkeringstalet är 0,1 platser/lägenhet exklusive 3 bilpoolplatser. Antalet cykelplatser är cirka 1 plats/lägenhet.



Bild 2 punkthuset

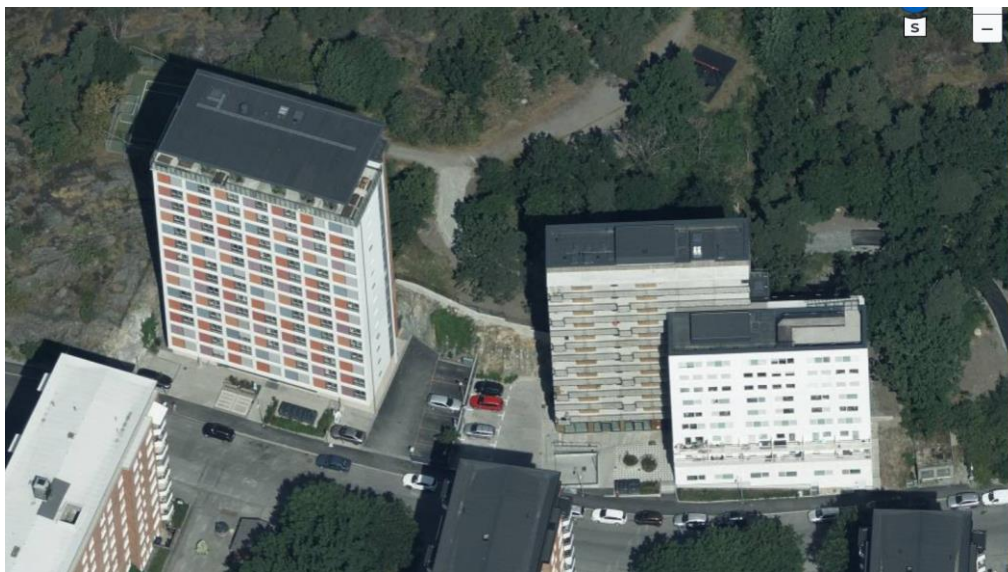


Bild 3 punkthuset till väster och de två lamellhusen till öster, markparkering mellan husen.

3.3 Tidplan

	Tidplan start-pm (år och kvartal)	Utfall (datum)
Start-PM	2013 kvartal 1	2013-03-25
Markanvisning	Angavs ej	2015
Antagen detaljplan	2014 kvartal 4	2015-06-15
Byggstart allmänna anläggningar	Angavs ej	2016-05-09 (VA) startmöte
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget)	Angavs ej	2017-02-16
Start inflyttning	Angavs ej	2018-09-15
Godkänd slutbesiktning	Angavs ej	2016-09-28 (VA)
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	Angavs ej	Slutbesked Sicklaön 40:21, 40:22 2021-01-21, 2020-04-30
Projektavslut	Angavs ej	2024

- Tid mellan start-PM och planantagande, 27 månader.
- Tid mellan planantagande och slutbesiktning, 15 månader.
- Tid mellan slutbesiktning och färdigställt projekt, hela projektet klart för inflytt 52 månader.

3.4 Ekonomi

3.4.1 Budget

Budget mkr	Intäkter	Utgifter	Netto
Enligt T1 2020	0	-5,3	-5,3

3.4.2 Utfall

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	0	-0,60	-0,60
Gata/Park	0	-1,90	-1,90
Planarbete	0	-2,60	-2,60
Netto	0	-5,10	-5,10

I projektet för Alphyddan studentbostäder har utbyggnad skett av nedan angivna anläggningstillgångar

- 120 meter asfaltsbelagd trottoar
- 140 m gångväg i park grusslitlager
- 8 permanenta p-platser
- 20 tillfälliga p-platser grusslitlager

3.4.3 Driftkostnader för allmänna anläggningar och tomträttsavgäld

Drift och underhållskostnad

<i>Verksamhet</i>	<i>mängd</i>	<i>Summa/år</i>
Gångbana grus, park	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

Tomträttsavgälden för fastigheterna Sicklön 40:22 är 311 025 kronor/år, och för Sicklaön 40:21 är det 387 524 kr/år. Detta motsvarar ett nuvärde för Sicklaön 40:22 på cirka 10 mkr och för Sicklaön 40:21 cirka 13 mkr.

4 Slutsatser och förslag på förbättringar

Det är viktigt att upprätta en kommunikationsplan för att skapa dialog med de boende i syfte att förankra och förklara förslaget för sakägarna. Bra att de tillkommande husen anpassats till omgivande höghus vilket gjorde att fler lägenheter kunde byggas på liten yta. Området blev i stort som planerat vilket tyder på att detaljplan och gestaltningsbeskrivning var ordentligt genomarbetade.

4.1 Uppföljning mot tidigare identifierade risker

Följande risker identifierades i projektplanen:

Händelse	Konsekvens (1-5)	Sannolikhet (1-5)	Sum K*S	Åtgärd
Exploateringens omfattning minskar	3	3	9	Dialog med exploatör och politiken om exploateringens storlek.
Exploatören drar sig ur eller vill göra väsentliga ändringar av förslaget under resans gång	5	2	10	Noggrant undersöka områdets förutsättningar och säkerställa att projektet går att genomföra
Lokala opinioner uppstår som motsätter sig exploatering	3	5	15	Proaktiv kommunikationsplan. Öppen process.
Resursbrist på Miljö & Stadsbyggnad och Teknik	2	2	4	Bevaka resursåtgång, tillskjutande av externa eller interna resurser
Överklagande av detaljplan	2	5	10	Förankra planförslaget hos närboende och andra berörda under processen.
Tidplanen håller inte	3	3	9	Tidigt identifiera vilka frågor som är kritiska och vilka utredningar som behöver tas fram.

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*

