

## **Detaljplan för Studentbostäder i Alphyddan, del av fastigheten Sicklaön 40:11 och 80:43**

Yttrande under samråd

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan för studentbostäder Alphyddan utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under samrådet. Dessa är detaljplaneprogram, bostäder, arbetsplatser, skolor, kommunens mark och ekonomi samt genomförandefrågor.

Detta beslut fattas med stöd av kommunstyrelsens delegationsordning punkt 33.

### **Sammanfattning**

Syftet med planförslaget är att komplettera befintlig bebyggelse i Alphyddan med studentbostäder samt att bevara lekplats och bollplan och förbättra tillgängligheten till dessa.

Området är bebyggt med en gångväg, bollplan, lekplats och en transformatorstation. Marken är kuperad och består till stor del av berg. Inom planområdet föreslås ett punkthus i 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. Kommunen ska enligt optionsavtalet upplåta de fastigheter som bildas till respektive exploatör med tomträtt efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Detaljplanen bedöms kunna antas i kommunfullmäktige under fjärde kvartalet 2014 och byggstart kan därefter påbörjas tidigast under andra kvartalet 2015, under förutsättning att detaljplanen inte blir överklagad.



Kommunen bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar inom allmän plats, till exempel ny gångväg, belysning, bänkar samt att upprätta förbindelsepunkt för VA. Exploatören bekostar all utbyggnad som sker inom kvartersmark.

## Ärendet

Beslut om att ställa ut detaljplanen för studentbostäder Alphyddan på samråd togs av planchefen genom delegationsbeslut för Miljö- och stadsbyggnadsnämnden med stöd av punkt S30. Samrådet pågår från 3 mars 2014 t.o.m. 31 mars 2014.

Kommunstyrelsen gav den 28 maj 2012 planenheten i uppdrag att genomföra inbjudan till intresseanmälan för studentbostäder i Nacka kommun. Syftet med inbjudan var att få till stånd studentbostäder och/eller ungdomsbostäder med rimliga hyresnivåer i Nacka kommun. De nya bostäderna skulle även vara exempel på miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbart stadsbyggande. Efter utvärdering av inkomna förslag rekommenderade juryn att kommunen skulle arbeta vidare med SBC Bo AB:s förslag i kombination med Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB:s förslag, nedan kallat Hyris AB (KS 2013-01-14 § 4).

Kommunstyrelsen gav i samma beslut exploateringsenheten i uppdrag att utarbeta start-PM och optionsavtal. Kommunstyrelsen beslutade den 2013-03-25 § 72 att anta startpromemorian och att arbetet ska pröva både nya bostäder, men också förutsättningarna för att lösa Alphyddans parkeringsproblem och särskilt beakta kvalitet och omfattning av områdets friytor.

Planområdet innefattas av fastigheten Sicklaön 80:43 och del av 40:11. Planområdet är kuperat och det huvudsakliga området för ny exploatering är en kuperad bostadsnära grönyta med en mindre bollplan och lekplats, barr- och lövträd samt berg i dagen. Området är omgivet av bostadsbebyggelse med hus upp till 16 våningar och gränsar mot Alphydevägen i söder samt Värmdöleden och Södra Länken i norr. Mot Värmdöleden i norr stupar berget brant nedåt, men även mot söder finns stora nivåskillnader, med en bergsplåt som är belägen cirka 8 meter över Alphydevägen. Från Alphydevägen går en gångväg med mycket branta partier upp till bollplanen och lekparken. Kommunalt VA finns i närheten till planområdet i Alphydevägen. Planområdet ligger nära Sickla köp kvarter som har ett brett utbud av dagligvaru- och detaljhandel.

Parkeringssituationen i Alphyddan är idag ansträngd. Idag finns kantstensparkering längs Alphydevägens båda sidor (allmän parkering), parkeringsgarage för en av bostadsrättsföreningarna, en mindre markparkering i områdets västra del samt cirka 50 parkeringsplatser på ett garagetak vid Värmdövägen som hyrs ut av ett företag. I stadsplan 14 från 1959 över området skulle gårdarna mellan husen iordningsställas för parkering, vilket inte skedde. För att täcka resterande behov av 150 platser föreslogs ett parkeringsutrymme omedelbart väster om infarten till området, det vill säga där det privata bilförsäljnings-/parkeringsgaraget idag står intill Värmdövägen. Tanken var att vid ett framtida behov av ytterligare uppställningsplatser kunde detta utrymme överbyggas i två plan samt kompletteras med parkering på taket. På lokalgatan skulle endast tillfällig



parkering tillåtas förutom i vändplatsen där 18 bilar borde ha kunnat erbjudas korttidsuppställning. Delar av detaljplanen avseende området för bebyggelsen högst upp på Alphyddevägen ändrades år 1964 av stadsplan 31. Kraven på utrymme för lekplatser på kvartersmark hade kommit att utökas och för att kunna få statliga lån för att bygga klart bostäderna behövdes en plan där kvartersmarken var fri från parkeringar, vilket resulterade i att garaget längst upp på Alphyddevägen tillkom. Parkeringsproblematiken i Alphyddan beror dels på att området för garageändamål intill Värmdövägen ägs av en privat företagare och inte av de boende i Alphyddan, dels på att de parkeringsplatser som skulle anordnas på gårdarna mellan bostadsbebyggelsen aldrig byggdes.

Inom planområdet föreslås ett punkthus och fyra lamellhus. Punkthuset är 16 våningar högt med 122 lägenheter om cirka 25 kvadratmeter per lägenhet och är placerat närmast vändplanen vid Alphyddevägen. Tre lamellhus är fyra våningar höga med cirka 79 lägenheter om cirka 28 kvadratmeter och placerade på naturområdets lägre partier. Ett lamellhus med fem till sex våningar med 47 lägenheter om cirka 28 kvadratmeter är placerat längs Alphyddevägen. Sammanlagt innehåller förslaget därmed 248 lägenheter, varav samtliga föreslås vara studentbostäder. Byggnadernas utformning och placering är anpassade till den kuperade terrängen, bollplan, lekplats och för att spara grönytor. Kommunen ska enligt start-pm och förslaget optionsavtal (behandlat av Kommunstyrelsen 2014-03-03 och skickat till Kommunfullmäktige för beslut 2014-03-17) upplåta de fastigheter som bildas till SBC Bo AB respektive Hyris AB med tomträtt när detaljplanen vunnit laga kraft.

## **Synpunkter och förslag**

### **Översiktsplan**

Planförslaget är förenligt med Nacka kommuns översiktsplan "Hållbar framtid i Nacka", antagen 2012, som anger att målet är en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. Planområdet ingår i beteckning "Bt" som betyder tät stadsbebyggelse. Bebyggelsen på Alphyddan är av lokalt intresse för kulturmiljövården och utpekas i kommunens kulturmiljöprogram från 2011 (sid. 242 ff).

### **Bostäder**

Planområdet bedöms omfatta cirka 250 lägenheter.

### **Kommunal mark**

Planområdet berör den kommunala fastigheten Sicklaön 40:11 och Sicklaön 80:43. Planområdet består av naturmark, en gångväg, en mindre bollplan, lekplats och en transformatorstation som tillhör Nacka Energi. Den kommunala marken ska bebyggas med cirka 250 studentlägenheter och upplåts med tomträtt till byggherrarna. Transformatorstationen planeras byggas in i ett av bostadshusen längs Alphyddevägen. Ett lägsta schaktdjup är angivet med hänsyn till den planerade östliga förbindelsen i berget under bebyggelsen.



## Kommunal ekonomi

### Gångväg och övriga allmänna anläggningar

Inom planområdet kommer nya allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannskap att byggas. Kostnaden för allmänna anläggningar såsom gångväg, lekplats, belysning etcetera inom området beräknas till cirka 3,3 miljoner kronor, vilket finansieras av kommunen.

**Netto väg och övriga allmänna anläggningar: -3,3 miljoner kronor.**

### Planläggning

Kommunen har i optionsavtalet avtalat med exploatörerna om att kommunen bekostar framtagandet av detaljplanen och att exploatörerna betalar nödvändiga utredningar. Intäkt för nödvändiga utredningar som beställs av kommunen beräknas till cirka 180 000 kronor.

**Netto planläggningskostnad: ca -2,1 miljoner kronor.**

### Vatten och avlopp(VA)

Området byggs ut med självfall. Förväntad kostnad för utbyggnad av distributionsledning beräknas till cirka 2,5 miljoner kronor. Intäkter enligt VA-taxan för 2014 ger cirka 10,5 miljoner kronor från planområdets fastigheter som ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

**Netto VA: ca 8,0 miljoner kronor.**

### Mark

Kommunen äger fastigheterna inom planområdet och kommer efter laga kraft vunnen detaljplan att bilda två nya fastigheter som upplåts med tomträtt. Tomträtten kommer att ge en årlig inkomst på cirka 0,9 miljoner kronor.

**Netto tomträttsupplåtelse: ca 0,9 miljoner kronor per år**

### Summering

Den kommunala ekonomin för planområdet ger ett **netto på ca 2,6 miljoner kronor** samt en årlig inkomst på **ca 0,9 miljoner kronor**.

## Genomförandefrågor

### Genomförande

Optionsavtal mellan kommunen och exploatörerna har upprättats och behandlas av kommunfullmäktige den 17 mars 2014. Ett markanvisningsavtal ska träffas mellan kommunen och respektive exploatör innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Ett tomträttsavtal bifogas till markanvisningsavtalet som bilaga och tecknas efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Ett officialservitut till förmån för kommunens fastighet Sicklaön 40:11 upprättas över ny fastighet som upplåts med tomträtt för att säkerställa allmänhetens tillträde till park- och naturområdet samt rätt för kommunen att använda vägen för tillfart till området för drift och underhåll. Frågan kommer även att regleras i tomträttsavtalet.



## Parkering

För att inte förvärra parkeringssituationen i området ska studentbostäderna uppfylla parkeringstal på 0,15 platser/lägenhet för bilar och 1 plats/lägenhet för cyklar. Parkeringar är anordnade i huvudsak i garage under husen längs Alphyddevägen. Ett mindre antal parkeringsplatser är förlagda som markparkering intill punkthuset samt vid gården på höjden. Parkeringsplatserna kommer att tillhöra studentbostäderna och kommer inte att utgöra allmän parkering. Möjlighet till uthyrning av platser till andra boende i Alphyddan bör studeras, om behovet av parkeringsplatser för studenterna är lägre än angivet parkeringstal. Cykelparkering anordnas i byggnadernas bottenplan eller på bostadsgård. Att anlägga den föreslagna parkeringen längs med Svindersviksvägen ingår inte i stadsbyggnadsprojektet. Frågan bör behandlas vidare av tekniska nämnden i samband med parkeringsutredning för hela västra Sicklaön. Vid detaljpanelläggning av fastighet Sicklaön 88:1 där det privata parkeringsgaraget är beläget, bör parkeringsplatser för boende i Alphyddan behandlas och om möjligt säkerställas. Området ingår i programmet för Planiaområdet.

## Parkanläggningar och grönytor

Den gångväg som finns idag inom planområdet kommer att ersättas med en väg med trottoar som ansluter till den föreslagna bebyggelsen på höjden, därefter kommer en ny gångväg anläggas till den befintliga bollplanen och lekplatsen med en lutning på 1:10. Området är kuperat och består till stora delar av berg, vilket gör att det svårt att uppskatta kostnaden för gångvägen. En förprojektering och kostnadskalkyl av gångvägen kommer att tas fram till granskning av detaljplanen, vilken även ska innehålla ett alternativt läge för gångvägen.

Parksoffor avses att placeras utmed trottoar och gångväg med cirka 50 meters mellanrum. Tomträttsinnehavaren ansvarar för drift och underhåll av väg, trottoar och parksoffor på kvartersmark. Den befintliga bollplanen och lekplatsen på höjden sparas och förbättras med belysning. En mindre lekplats försvinner när området bebyggs, vilket kompenseras genom att den befintliga lekplatsen på höjden förbättras i mindre utsträckning. Vissa lekredskap kan behöva flyttas beroende på var den nya gångvägen hamnar. Ett antal träd kommer att behöva fällas när området bebyggs. Några av dessa kommer att placeras ut i terrängen då de är viktiga för den biologiska mångfalden även om de är fällda. Befintliga fallskyddsstängsel mot branter ses över och kompletteras.

Mark- och exploateringsenheten

.....  
 Ulf Crichton  
 Mark- och exploateringschef

.....  
 Sara Bolander  
 Projektledare



## **Bilagor**

- Bilaga 1. Detaljplanekarta
- Bilaga 2. Ärendeöversikt
- Bilaga 3. Rapport grunddata inklusive budget