

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr KFKS 2012/685-214

Projekt nr. 9625

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Detaljplan för studentbostäder i Ektorpsvagen, fastigheten Sicklaön 40:14 m.fl

Yttrande under granskning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan för studentbostäder Ektorpsvagen utifrån de aspekter kommunstyrelsen har att bevaka under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark, ekonomi samt genomförandefrågor.

Detta beslut fattas med stöd av kommunstyrelsens delegationsordning punkt 33.

Sammanfattning

Syftet med projektet är att bygga studentbostäder och ungdomsbostäder med rimliga hyresnivåer i Ektorpsvagen. Totalt rör det sig om cirka 200 bostäder, varav cirka 150 är studentbostäder och 50 lägenheter avses uppföras som mindre hyresrätter.

Kommunen avser att, när detaljplan vunnit laga kraft, upplåta den fastighet som bildas till ByggVesta AB med tomträtt. Detaljplanen bedöms kunna antas i kommunfullmäktige under tredje/fjärde kvartalet 2014 och byggstart kan därefter påbörjas tidigast under första kvartalet 2015.

Nacka kommun och exploatören har tecknat ett optionsavtal som reglerar kostnader för framtagande av planarbetet och framtida upprättande av tomträttsavtal. I avtalet framgår att kommunen bekostar framtagandet av detaljplanen och ByggVesta bistår med nödvändiga utredningar. Kommunen ska bekosta och bygga ut allmänna anläggningar.

Kommunen bekostar om- och utbyggnationer inom allmän plats t.ex. Ektorpsvagen, samt för att upprätta förbindelsepunkt för VA och bygga ny GC-anslutning. Exploatören bekostar all utbyggnad som sker inom kvartersmark. Under planarbetet har det framkommit att del av planområdet är förorenat och att mark kommer att behöva saneras. Kostnaden för detta kommer att belasta kommunen som fastighetsägare.



Ärendet

Syftet med projektet är att skapa förutsättning för student- och ungdomsbostäder med rimliga hyresnivåer i Ektorp.

Projektets viktigaste mål är följande:

- Möjliggöra för cirka 200 nya student- och hyresrätter 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 cykel samt kollektivtrafik
- Utforma bebyggelsen med en hög arkitektonisk kvalitet samt lägenheter med god boendekvalitet.

Inom planområdet föreslås 4 loftgångshus som är mellan 4 och 6 våningar höga. Totalt rör det sig om cirka 200 bostäder, varav cirka 150 är studentbostäder och 50 lägenheter avses uppföras som mindre hyresrätter. Byggnaderna anpassas efter befintliga terräng- och naturförhållanden samt placeras så att en tyst innergård skapas. Förslaget innebär att en ny gångväg bakom Ektorps hemmet byggs då befintlig gång- och cykelväg genom området byggs om till tillfartsgata för boende vid exempelvis inflyttning. Ektorpsvägen föreslås att byggas om till stadsgata med kantstensparkering, trädplantering och ny gång- och cykelväg.

Med anledning av områdets närhet till Värmdöleden har en bullerutredning, en riskanalys samt en luftkvalitetsutredning tagits fram. Både buller-, risk- och luftförhållanden bedöms ligga inom acceptabla nivåer för tillkommande bostadsbebyggelse.

Ett principförslag har tagits fram för dagvattenhanteringen i området. Förslaget bygger bland annat på underjordiska magasin samt så kallade Rain Gardens (växtbäddar) som både fördröjer och renar dagvattnet i området. Med hjälp av föreslagna dagvattenåtgärder kan en rening av dagvatten som uppfyller kraven i kommunens dagvattenstrategi samt uppfyller Svenskt Vattens riktvärden uppnås.

En miljöteknisk markundersökning har gjorts då det inom delar av området tidigare funnits en handelsträdgård. Markundersökningen visar på föroreningshalter som måste saneras innan någon bostadsbebyggelse kan uppföras.

Kommunen avser att, när detaljplan vunnit laga kraft, upplåta den fastighet som bildas till ByggVesta AB med tomträtt. Detaljplanen bedöms kunna antas i kommunfullmäktige under tredje/fjärde kvartalet 2014 och byggstart kan därefter påbörjas tidigast under första kvartalet 2015.



Synpunkter och förslag

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen där området är utmärkt som lämpligt för medeltät stadsbebyggelse.

Bostäder

Planområdet bedöms omfatta cirka 200 lägenheter.

Kommunal mark

Planområdet berör de kommunala fastigheterna Sicklaön 40:14, Sicklaön 351:1 och Sicklaön 352:2. Planområdet består av naturmark och en parkering. Genom naturmarken går en gångväg som används som skolväg av elever till Ektorps skola, marken används delvis av skolungdomar för lek. Parkeringen rymmer 28 bilar och används av besökare och personal till Ektorps hemmet.

Kommunal ekonomi

Projektet har budgeterade kostnader på 6,5 miljoner kronor. De stora kostnadsposterna är utbyggnad av allmänna anläggningar 4,4 miljoner kronor, projektering av dessa 0,7 miljoner kronor. Kostnaden för detaljplanen är budgeterad till 0,75 miljoner kronor. Övriga kostnader är projektledningskostnader, besiktningar, förrättningskostnader och upprättande av avtal.

Under samrådet framkom att det fanns en handelsträdgård inom planområdet på 50-60 talet. Till följd av detta beställdes en miljöteknisk markundersökning som belastar projektets budget med 135 000 kronor senast beslutade budget har ytterligare en kostnad i form av miljöteknisk makundersökning tillkommit. Budget kommer också att justeras med hänsyn till vad marksaneringen kommer att kosta. Budgetjusteringen är beroende av om kommunen utför saneringen eller om det avtalas med exploitören om att de sanerar marken. Budgetjustering tas upp i samband med att markanvisningsavtal som reglerar marksaneringen tecknas.

Budget kommer att uppdateras med hänsyn till 2014 års VA-taxa som innebär en väsentlig ökning av kostnaden för anslutning av kommunalt VA, från 2,5 miljoner till 8,4 miljoner. För att de förutsättningar som gällde när markområdet tävlades ut ska gälla även när detaljplanen vinner laga kraft måste kommunen ta den ökade kostnaden på 5,9 miljoner kronor. Kommunens totala kostnader blir då 12,5 miljoner kronor.

Väg och parkanläggningar

I anslutning till planområdet kommer nya allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap att byggas och Ektorpsvägen kommer att rustas upp. Kostnaden för allmänna anläggningar såsom vägar, parker, lekplatser etc. inom området beräknas till ca 3,6 miljoner kr vilket finansieras av kommunen.



Netto väg och övriga allmänna anläggningar: -3 600 tkr.

Planläggning

Kommunen har i optionsavtalet avtalat med exploatören om att kommunen bekostar framtagandet av detaljplanen och att exploatören bistår med nödvändiga utredningar. Några intäkter för att täcka plankostnaden kommer ej. Kostnaden för framtagande av detaljplan har ökat med 135 000 kronor jämfört med beslutad budget på grund av den miljötekniska markundersökningen

Netto planläggningskostnad: -860 tkr.

Vatten och avlopp(VA)

Området byggs ut med självfall. Förväntad kostnad för utbyggnad av distributionsledning beräknas till 0,8 miljoner kr. Intäkter enligt VA-taxan från 2013 är 2,5 miljoner kr från planområdets. VA-taxan höjdes 2014 vilket påverkar projektet avsevärt och de förutsättningar som gavs när området tävlades ut 2012. I studentbostäderna i Alphyddan har det avtalats om att exploatören betalar enligt 2013 års taxa och kommunen bekostar höjningen. Samma lösning föreslås i detta projekt och innebär det att kommunen får en kostnad på 5,9 miljoner. Budget kommer därför att uppdateras.

Netto VA: -6 800 tkr.

Projektering och övriga kostnader

Kostnaden för projektering av allmänna anläggningar är uppskattad till 0,7 miljoner kronor och projektledning och övriga kostnader såsom förrättningskostnader besiktningar etc är uppskattad till 0,5 miljoner kronor

Netto projektering och övrigt: -1 300 tkr

Mark

Kommunen äger fastigheterna inom planområdet och kommer efter laga kraftvunnen detaljplan att bilda ny fastighet som upplåts med tomträtt. Tomträtten kommer att ge en årlig inkomst på ca 0,5 miljoner kr per år.

Del av mark inom planområdet är förorenad och måste enligt genomförd markundersökning. Kostnaden för sanering av mark åligger fastighetsägaren. För att utbyggnaden ska gå smidigare är en möjlighet att avtala med exploatören om att de sanerar marken och får rabatterad tomträttsavgäld som motsvarar saneringskostnaden. Budget kommer att uppdateras när markanvisningsavtal tecknas, i avtalet ska marksaneringen redovisas.

Netto markförsäljning: ca 500 tkr per år



Summering

Den kommunala ekonomin för planområdet ger ett **netto på ca -10 miljoner kr.**

Kommunen kommer att få en årlig inkomst på cirka **0,5 miljoner kr**

Genomförandefrågor

Kommunen är huvudman och kommer att ansvara och bekosta ut- och ombyggnad av allmänna anläggningar. För att ersätta de parkeringsplatser som ianspråkats av bebyggelse föreslås att Ektorpsvägen byggs om. Tanken är att gatan görs smalare samt att gc-väg och kantstensparkering anläggs. Att smalna av gatan får positiva trafiksäkerhetskonskvenser då det bidrar till att få ner hastigheten, Ektorpsvägen upplevs idag som bred och rak vilket gör att det är lätt att köra fortare än skyltad hastighet 40 km/h (30km/h 7-9).

Kantstensparkeringen ska ersätta de 28 platser som används av besökande och personal till Ektorpshemmet. I kommunens cykelplan är Ektorpsvägen en av gatorna där befintlig gångbana bör ersättas med en gång- och cykelbana och det är lämpligt att göra detta i samband med att planområdet bebyggs.

Utbyggnaden ska ske i samråd med kommunens drift och exploatören så att allmänheten ej störs mer än nödvändigt. I markanvisningsavtal som ska tecknas i samband med antagande av detaljplanen kommer en genomförandeplan redovisas.

I beslutad budget finns kostnaden för sanering av mark ej med. Budget kommer att uppdateras när markanvisningsavtal tecknas, preliminärt hösten 2014 och det är klart om det är kommunen eller exploatören som kommer att bekosta saneringen.

Mark- och exploateringsenheten

.....
 Ulf Crichton
 Mark- och Exploateringschef

.....
 David Arvidsson
 Projektledare

Bilagor

- Bilaga 1. Detaljplanekarta
- Bilaga 2. Ett utdrag ur projektkalkylen från PortN