

2015-01-28

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2012/684-214
Projekt nr. 9228

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

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

Yttrande under granskning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att anta förslaget till yttrande över detaljplan för Studentbostäder i Alphyddan, del av fastigheten Sicklaön 40:11 och 80:43.

Detta beslut fattas med stöd av kommunstyrelsens delegationsordning punkt 32.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har fått en förfrågan om att yttra sig under granskningstiden över miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för Studentbostäder i Alphyddan, del av fastigheten Sicklaön 40:11 och 80:43.

Syftet med planförslaget är att komplettera befintlig bebyggelse i Alphyddan med studentbostäder samt att bredda trottoaren på Alphyddevägens norra sida. Marken är kuperad och består till stor del av berg. Inom planområdet föreslås ett punkthus i 16 våningar och lamellhus med 13 respektive 10 våningar. Husen förläggs intill Alphyddevägen på dess norra sida, där punkthuset placeras 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 andra kvartalet 2015 och byggstart kan därefter påbörjas tidigast under tredje kvartalet 2015, under förutsättning att detaljplanen inte blir överklagad.

Stadsbyggnadsprojektet omfattar även uppdraget att anlägga en allmän parkeringsplats längs Svindersviksvägen, delvis under väg 222. Genomförandeavtal med Trafikverket krävs bland annat för att kunna anlägga parkeringsplatsen.



Kommunen bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar inom allmän plats, del av planläggningskostnaderna, del av VA-anläggningsavgiften samt del av ny parkeringsplats vid Svindersviksvägen. Exploatörerna bekostar all utbyggnad som sker inom kvartersmark.

Ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har fått en förfrågan om att yttra sig under granskningstiden över miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för Studentbostäder i Alphyddan, del av fastigheten Sicklaön 40:11 och 80:43.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 28 januari 2015 att skicka rubricerat detaljplaneförslag, se bilaga 2 och 3, för yttrande under granskning till bl.a. kommunstyrelsen. Granskningen pågår från den 10 februari till den 9 mars 2015.

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. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade under samrådet, som pågick mellan den 3 och 31 mars 2014, att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan för Studentbostäder i Alphyddan, del av fastigheten Sicklaön 40:11 och 80:43 (KSSU 2014-03-18 § 70).

Detaljplanen syftar till att skapa byggrätter för studentbostäder längs med Alphydddevägen i Alphyddan. Bebyggelsen är uppdelad på ett punkthus och ett lamellhus om totalt cirka 230 studentlägenheter. Punkthuset har 16 våningar och är beläget i närheten av vändplatsen. Lamellhuset ligger öster om punkthuset och är uppdelat i två volymer och har 13 respektive 10 våningar. Byggnadernas utformning och placering är anpassade till den kuperade terrängen och för att spara bollplan, lekplats och grönytor. Mellan husen finns en markparkering med 18 parkeringsplatser varav tre bilpoolplatser. Bilpoolen kan nyttjas av alla boende i området. Parkeringstalet är 0,055-0,075 platser/lägenhet exklusive 3 bilpoolplatser. Antalet cykelplatser är cirka 1 plats/lägenhet.

Etablering under byggtiden kommer delvis att behöva ske på del av Alphydddevägen. För att bussen upp i området ska kunna fortsätta gå som vanligt under byggtiden kommer flertalet parkeringsplatser längs med Alphydddevägen att försvinna (ca 25 stycken på vardera sidan av Alphydddevägen). För att underlätta parkeringsproblematiken under byggtiden avser



kommunen att anlägga cirka 60 allmänna parkeringsplatser längs med Svindersviksvägen, delvis under Värmdöleden. Parkeringsplatserna ska vara iordningsställda i samband med att byggnationen av studentbostäderna påbörjas. Parkeringsplatserna kommer att vara avgiftsbelagda (KF 2014-11-24 § 216) och avses vara kvar även efter att den nya bebyggelsen är färdigställd. Cirka sju platser försvinner permanent längs med den norra sidan av Alphyddevägen.

Kommunen bekostar ombyggnation inom allmän plats samt ansvarar för att upprätta förbindelsepunkt för vatten och avlopp. Kommunen bekostar del av anläggningsavgiften för VA, del av planarbetet samt del av ny parkeringsplats vid Svindersviksvägen. Exploatören bekostar all utbyggnad som sker inom kvartersmark samt justering av den befintliga gångvägen norr om planområdet.

Kommunen ska enligt start-pm och tecknade optionsavtal (KF 2014-03-17 § 60) upplåta de fastigheter som bildas till SBC Bo AB respektive Hyris AB med tomträtt när detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen tar ut en tomträttsavgäld av exploatörerna för tomträttsupplåtelsen av marken för den nya bebyggelsen.

Ett markanvisningsavtal mellan kommunen och respektive exploatör där ansvars- och kostnadsfrågor regleras ska upprättas och godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

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 utpekad i kommunens kulturmiljöprogram från 2011 (sid. 242 ff).

Bostäder

Planområdet bedöms omfatta cirka 230 lägenheter.

Arbetsplatser

Detaljplanen omfattar inte några nya lokaler för arbetsplatser.

Kommunal mark

Planområdet berör del av de kommunala fastigheterna Sicklaön 40:11 och 80:43. Planområdet består av naturmark och del av en trottoar. Den kommunala marken ska bebyggas med cirka 230 studentlägenheter och upplåtas med tomträtt till byggherrarna. Allmän plats ägs och förvaltas av kommunen. Ett lägsta schaktdjup är angivet med hänsyn till den planerade östliga förbindelsen i berget under bebyggelsen.



Kommunal ekonomi

Allmänna anläggningar

En allmän parkeringsplats föreslås anläggas längs Svindersviksvägen, delvis under motorvägsbron (väg 222). Kostnaden för anläggandet beräknas till cirka 3,6 miljoner kronor, vilket delvis finansieras av kommunen. En av exploatörerna bidrar med 0,5 miljoner kronor.

Inom planområdet kommer den allmänna trottoaren längs med Alphyddevägen att breddas. Kostnaden för allmänna anläggningar inom området beräknas till cirka 30 000 kronor, vilket finansieras av kommunen.

Netto väg: cirka -3,1 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 200 000 kronor.

Netto planläggningskostnad: cirka -2,4 miljoner kronor.

Vatten och avlopp (VA)

Området byggs ut med självfall. Förväntad kostnad för utbyggnad av distributionsledning beräknas till cirka 3,0 miljoner kronor. Anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt 2013 års VA-taxa, ger en intäkt på cirka 3,0 miljoner kronor.

Netto VA: cirka 0 kronor.

Mark

Kommunen äger fastigheterna inom planområdet och kommer efter laga kraft vunnna detaljplan att bilda två nya fastigheter som upplåts med tomträtt. Tomträtten kommer att ge en årlig inkomst på cirka 0,66 miljoner kronor.

Netto fastighetsbildning: cirka -0,2 miljoner kronor

Netto tomträttsupplåtelse: cirka 0,7 miljoner kronor per år

Summering

Den kommunala ekonomin för planområdet ger ett **netto på cirka -5,7 miljoner kronor** samt en årlig inkomst på **cirka 0,7 miljoner kronor**.

Genomförandefrågor

Genomförande

Ett markanvisningsavtal ska träffas mellan kommunen och respektive exploatör innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet ska reglera parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar, såsom fastighetsbildning och avgifter för VA-anslutning. Ett tomträttsavtal bifogas till markanvisningsavtalet som bilaga och tecknas efter att detaljplanen och avstyckningarna har vunnit laga kraft.

Samordning krävs mellan kommunen och exploatörerna för att arbetena ska kunna genomföras så effektivt som möjligt, då tillgängliga ytor i området är begränsade. En tidplan



för utbyggnaden av både de allmänna och enskilda anläggningarna ska tas fram som bilaga till markanvisningsavtalen.

Parkering

Den föreslagna allmänna parkeringsplatsen vid Svindersviksvägen bör vara iordningsställd i samband med att markarbeten påbörjas längs Alphydddevägen. För att kunna anlägga parkeringen krävs bygglov samt att ett genomförandeavtal tecknas med Trafikverket.

Bilagor

Bilaga 1. Yttrande över förslag till detaljplan för Studentbostäder i Alphyddan, del av fastigheten Sicklaön 40:11 och 80:43

Bilaga 2. Planbeskrivning

Bilaga 3. Plankarta

Exploateringsenheten

Christina Gerremo
Tf Exploateringschef

Sara Lindholm
Projektledare