

2015-03-03

**TJÄNSTESKRIVELSE**

TN 2014/89

NTN 2015/210

Natur- och trafiknämnden

## **Detaljplan för studentbostäder Alphyddan, del av Sicklaön 40:11 och 80:43, Alphydevägen**

KFKS 2012/684-214

### **Förslag till beslut**

Natur- och trafiknämnden antar förslag till granskningsyttrande enligt tjänsteskrivelsens bilaga 1.

### **Sammanfattning**

Detaljplanen syftar till att skapa byggrätter för studentbostäder längs med Alphydevägen 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. Mellan husen finns en markparkering med 18 parkeringsplatser varav tre bilpoolplatser. Parkeringstalet är 0,055-0,075 platser/lägenhet exklusive 3 bilpoolplatser. Antalet cykelplatser är cirka 1 plats/lägenhet.

Planområdet är beläget i bostadsområdet Alphyddan. Fastigheten ägs av Nacka kommun och marken ska upplåtas med tomträtt. I projektet ingår även att se över parkeringssituationen i Alphyddan. En utredning har tagits fram i samråd med trafiknämnden som visar att det är möjligt att anlägga parkeringsplatser längs Svinderviksvägen samt under Värmdöleden. Nacka kommun avser att anlägga ett antal som allmän parkering.

### **Ärendet**

#### **Nya byggnader**

Detaljplanen medger ett punkthus i 16 våningar med cirka 120 lägenheter om cirka 25 kvadratmeter per lägenhet. Huset är placerat närmast vändplanen vid Alphydevägen. Översta våningen ska utgöra bland annat takterrass. Detaljplanen innehåller också ett lamellhus som är uppdelat i två volymer med 13 respektive 10 våningar och sammanlagt cirka 110 lägenheter om cirka 21 kvadratmeter vardera. På den lägre byggnaden finns en takterrass.



## Natur

Naturmarksområdet minskar i storlek vilket innebär negativa konsekvenser för djur- och växtliv. Fem naturvärdesträd kommer att försvinna. Omfattningen av påverkan på naturmarken är större än detaljplaneområdet eftersom en del av gångvägen upp till lekplatsen behöver flyttas. Ett litet område med kalkstråk i berggrunden kommer att försvinna. Träd som står nära de nya husen kommer också att påverkas, dels under utbyggnadstiden och dels på grund av skuggning.

**Miljö kvalitetsnormer för vatten och dagvatten** Genomförandet av denna detaljplan bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Dagvattenutredningen redovisar vilka åtgärder som är nödvändiga på kvartersmark för att Järlasjön inte ska påverkas negativt av detaljplanen samt var och hur lokalt omhändertagande av dagvatten kan tillämpas inom detaljplaneområdet. I detaljplanen finns en planbestämmelse om att dagvattnet så långt som möjligt ska infiltreras på kvartersmark.

## Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmän plats inom planområdet, vilket omfattar den norra trottoaren på Alphyddevägen som breddas framför den nya föreslagna bebyggelsen. Kommunen som är fastighetsägare avser att, när detaljplan vunnit laga kraft, upplåta respektive fastighet som därefter ska bildas med tomträtt, till SBC Bo AB respektive Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB (nedan benämnda exploatörerna).

Exploatörerna ska vara huvudman för kvartersmarken, det vill säga ansvara för all utbyggnad och skötsel av områdena för bostäder. Nacka kommun genom natur- och trafiknämnden ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen.

## Trafikanläggningar

Den befintliga norra trottoaren längs Alphyddevägen breddas till 2,25 meter i anslutning till den nya bebyggelsen.

## Park

En del av den befintliga gångvägen påverkas av den nya bebyggelsen. Gångvägens läge justeras på den berörda sträckan med samma standard som tidigare.

## Parkering

Parkering för den nya bebyggelsen anordnas som markparkering mellan de två nya byggnaderna. Tre platser reserveras för en bilpool som kan nyttjas av alla boende i Alphyddan. Parkering för cyklar anordnas i byggnadernas bottenplan samt i direkt anslutning till ett antal av lägenheterna. Parkeringslösning för respektive byggnad regleras i kommande markanvisningsavtal.



Etablering under byggtiden kommer delvis att behöva ske på del av Alphyddevägen. För att bussen upp i området ska kunna fortsätta gå som vanligt under byggtiden kommer flertalet parkeringsplatser längs med Alphyddevägen att försvinna (ca 25 stycken på vardera sidan av Alphyddevägen). För att lösa parkeringsproblematiken 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 enligt beslut KFKS 2014/240-040 och avses vara kvar även efter att den nya bebyggelsen är färdigställd. Cirka sju platser försvinner permanent längs med den norra sidan av Alphyddevägen.

### **Vatten och avlopp**

Kommunen bygger ut VA fram till fastighetsgräns. Från fastighetsgräns ansvarar exploatören för utbyggnad och inkoppling. En spillvattentunnel är belägen under den sydöstra delen av detaljplaneområdet. Sprängningsarbeten behöver utföras med hänsyn till denna tunnel.

### **Dagvattenhantering**

Dagvatten ska omhändertas lokalt alternativt infiltreras och fördröjas innan vattnet överförs till det kommunala dagvattennätet. Nybyggnationen får inte medföra ökade flöden och föroreningar till Plania-området.

### **Uppvärmning/el**

Byggnaderna är planerade att anslutas till fjärrvärmenätet.

### **Avfallshantering**

Avfallshantering för samtliga bostäder sker vid Alphyddevägen med djupbehållare. Därutöver finns källsortering i bottenplan på husen. Renhållningsfordon stannar längs Alphyddevägen.

### **Byggtransporter**

För att undvika att lastbilar kör tungt lastade över garaget som är beläget under Alphyddevägens vändplan, ska byggtransporter lasta av på vägen upp i området och lasta på material på nedvägen. Frågan regleras i kommande markanvisningsavtal.

Förslag till yttrande

### **Bilaga**

- 1 Förslag till yttrande
- 2 Granskningshandlingar

Heidi Swahn

Nämndsekreterare Natur- och trafiknämnden