



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2015-01-13

Rev 2015-01-19

Dnr KFKS 2012/684-214

Projekt 9228

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för studentbostäder i Alphyddan, del av Sicklaön 40:11 och 80:43, Alphyddevägen, Nacka kommun

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att skapa byggrätter för studentbostäder längs med Alphyddevägen i Alphyddan. Bebyggelsen är uppdelad på ett punkthus och ett lamellhus om totalt ca 230 studentlägenheter. Punkthuset har 16 våningar och är beläget i närheten av vändplatsen. Lamellhuset ligger öster om punkthuset. Det 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 ca 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 trafikenheten som visar att det är möjligt att anlägga parkeringsplatser längs Svinderviksvägen samt under Värmdöleden. Nacka kommun avser att anlägga ett antal som allmän parkering.

Här redovisas även de viktigaste synpunkterna som kommit in under samrådet och vilka ändringar som dessa har föranlett. Här sammanfattas också remissinstansernas synpunkter. Här kommenteras de viktigaste huvudfrågorna i planärendet.

Ändringar

Bebyggelsen på höjden i norra delen av området har utgått. Istället har lamellhuset längs Alphyddevägen gjorts högre och kortare. Antalet lägenheter har minskat från ca 245 st till ca 230 st. Punkthuset har flyttats längre från gatan mot norr. Parkeringstalet har sänkts till 0,055-0,075 exklusive 3 bilpoolplatser.

Bakgrund

Planchefen beslöt att skicka ut förslaget på samråd den 25 februari 2014. Samrådstiden pågick mellan den 3-31 mars. Ett samrådsmöte hölls i Dieselvekstaden i Sickla den 13 mars 2014 och besöktes av ca 100 personer.

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Fortum Värme AB (fjärrvärme)
- Utbildningsnämnden
- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen Stockholm
- Tekniska nämnden
- Social- och äldrenämnden
- Kommunala pensionärsrådet
- Trafikverket
- Trafikförvaltningen
- Telia Sonera Skanova
- Nacka Energi AB
- Nacka Miljövårdsråd

Synpunkter har även inkommit från boende i intilliggande flerbostadshus.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från remissinstanser

1. **Länsstyrelsen** anser att kommunen bör tydliggöra att detaljplaneförslaget inte kommer i konflikt med en framtida östlig förbindelse. Därutöver behöver det förtydligas att bebyggelsens placering och utformning tar hänsyn till transporter av farligt gods på väg 222. Bostadsbebyggelse mot gator med busstrafik är lämpligt att utforma med hänsyn till lågfrekvent buller. En dagvattenutredning ska visa hur dagvattnet renas och fördröjs inom planområdet samt beakta klimatförändringar avseende ökande vattenmängder. En flyghinderanmälan ska lämnas in eftersom byggnad är högre än 45 meter. Bestämmelsen om lägsta tillåtna schaktningsdjup bör kompletteras med en tunnelsymbol. Bestämmelserna om utseende/gestaltning bör ses över då de är otydliga och svårtolkade.

Planenhetens kommentar. Detaljplaneförslaget har kompletterats avseende Östlig förbindelse. I och med att bebyggelsen flyttats längre från väg 222 är frågan om farligt gods inte aktuell. Fasaden skall dimensioneras så att krav enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus uppfylls. En dagvattenutredning är gjord. En flyghinderanmälan lämnas lämpligen in i samband med bygganmälan. Detaljplanekartan har kompletterats avseende tunnelsymbol samt till viss del justerats avseende utformningsbestämmelser.

2. **Tekniska nämnden** anser att gångbanan på norra sidan Alphyddevägen är smal och ska breddas. Tillfartsvägen till bebyggelsen på höjden ska ha räcke och vändzonen ha en radie på minst 9 m. Avseende sophantering ska val av avfallssystem och placering redovisas. Det behövs även en redovisning av hur avfallsfordonet ska angöra. En spillvattentunnel finns på sydöstra sidan av planområdet som behöver markeras på plankartan. Detta innebär också restriktioner vid sprängning/schaktning. En kapacitetsanalys ska genomföras för spillvattennätet. En dagvattenutredning ska göras. Servitut för gångväg ska skrivas innan granskning samt dess utformning ses över. Bebyggelsen i naturmarksområdet påverkar negativt rekreativsvärdena samt områden med höga naturvärden.

Planenhetens kommentar. Gångbanan kommer att få en bredd av 2.25 m.

Avfallshantering har beskrivits utförligare och kommer att ske med djupbehållare vid Alphyddevägen. Bebyggelsen på höjden i naturområdet har utgått vilket sparar mer av naturmarken, därmed behövs heller inget servitut för gångväg.

Avseende spillvattentunnel är den markerad på plankartan. Planenheten har informerats av berörd enhet att kapacitet för spillvatten är tillräcklig.

3. **Social- och äldrenämnden** anser att 10 procent av lägenheterna bör upplåtas för nämndens målgrupper, ensamkommande flyktingungdomar, ungdomar från familjehem, ungdomar som inte kan bo hos föräldrarna mm.

Planenhetens kommentar. Detta projekt är enbart avsett att inrymma studentbostäder

4. **Kommunala pensionärsrådet** anser att närservicen i området ska förbättras med tex butikslokaler i det nybyggda husen. Parkering är idag ett problem i området och måste lösas i samband med den nya exploateringen. Störningar under byggtiden måste förhindras så långt som möjligt genom tex tydlig reglering om användning av gatumark.

Planenhetens kommentar. Planenheten har bedömt att det inte finns ekonomiska förutsättningar att ställa krav på kommersiella lokaler i bottenvåning. I arbetet med detaljplanen har kommunen för avsikt att anordna allmänna parkeringsplatser vid Svindersviksparkeringen som kan nyttjas under byggtiden och framåt. Detaljplanen inbegriper inte att lösa dagens parkeringsproblematik, dock om möjligt försöka förbättra situationen. Användning av gatumark/allmän plats regleras av ordningslagen och tillstånd hanteras av Polismyndigheten. Under byggtiden regleras även detta i markanvisningsavtalet.

5. **Trafikverket** anser att det på grund farligt gods på väg 222, ska ett bebyggelsefritt avstånd på 75m finnas till bostadsbebyggelse. Avseende buller ska tyst sida ha en ekvivalent ljudnivå under 50 dBA vid fasad om ljudnivån på bullrig sida är över 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Prognosår 2030 ska användas.

Planenhetens kommentar. I och med bebyggelsens ändrade utformning/placering blir avståndet till väg 222 mer än 75 m. Med hänsyn till aktuella riskutredningar för farligt gods på väg 222 bedömer planenheten att föreslagen bebyggelse är möjlig utan specifika krav på skyddsåtgärder. Enligt bullerutredning från 2014-11-06 med prognosår 2030 klarar ca 80-90% bullerkraven. För övriga lägenheter kommer Avstegsfall B tillämpas.

6. **Trafikförvaltningen** anser att störningsskydd ska kompletteras med att riktvärden för lågfrekvent buller (Folkhälsomyndigheten) uppnås i sovrum.

Planenhetens kommentar: Fasaden skall dimensioneras så att krav enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus uppfylls.

7. **Skanova** framför att markförlagd kanalisation ligger i områdets västra del. Eventuell flytt bekostas av exploatören.

Planenhetens kommentar: Planenheten har tagit del av materialet. Frågan behandlas i genomförandeskedet.

8. **Nacka Energi** framför synpunkter kring vad ett uppförande av ny transformatorstation innebär.

Planenhetens kommentar: I och med förändringen av byggnadernas placering kommer nuvarande transformatorstation att behållas.

9. **Nacka Miljövårdsråd** framför att en hel del träd skulle kunna sparas med en annan utformning av husen på höjden närmast väg 222. De nordligaste husen kommer utsättas för mycket buller. Tillgängligheten till lekplats och bollplan skulle behöva förbättras och möjligheten att nå dessa även säkras under byggtiden. Finns tankar på mountainbikestråk eller pulkabackar?

Planenhetens kommentar: Bebyggelsen på höjden i naturområdet har utgått vilket sparar mer av naturmarken. Problemen med buller minskar också genom att byggnaderna placeras vid Alphyddevägen. Gångvägen till lekplats och bollplan kommer att i huvudsak ha samma sträckning som idag. Avsikten är att den ska vara möjlig att nyttja även under byggtiden. Förändringar av naturmark/bollplan/lekplats är inte planerat.

Inkomna synpunkter från boende och bostadsrättsföreningar utanför planområdet

Synpunkter som inkommit avseende i huvudsak (planenhetens kommentar i kursiv stil):

Grönområdet, lekplats, fotbollsplan

- Välantvätt för picknick, solbad, hundpromenader mm
- Enda grönområdet, blir inte mycket kvar.
- Inte bättre tillgänglighet till grönområdet pga punkthus och lamellhuset vid Alphyddevägen. Blir svårare att ta sig till bollplan och lekplats.
- Grönområdet kommer vara ännu viktigare när Sicklaön förtätas.
- Rekreativsmöjligheter försvinner.
- Tillräcklig utredning ej gjord om konsekvenser för trädarter.
- Lekplats och fotbollsplan används inte mycket idag, bättre spara andra delar.
- Grönområdet kommer bli avskärmat
- Växter absorberar koloxid och renar luften.

- Skogen viktig för djur, blåbärsplockning mm.
- Naturvärden enligt Naturvärdesinventeringen förstörs.
- Lekplats och bollplan hamnar i skugga
- I stället för förtätning borde det rustas upp
- Hur har ni tänkt ersätta grönområde som försvinner?
- Plantera träd motsvarande mängd som försvinner.
- Bollplan används flitigt, inte bra med mer trafik i området. Hellre bilfri gård för bebyggelsen på kullen.
- Befintlig väg till bollplan och lekplats används som pulkabacke idag.

Planenhetens kommentar: I och med den förändrade placeringen av bebyggelsen kan större delen av grönområdet lämnas obebyggt. Befintlig gångväg blir kvar men med en förflyttning mot norr. Sprängning kommer göras för att kunna bygga de nya husen. Det finns inte för avsikt att rusta upp lekplatsen i nuläget, inte heller nyplantering av träd förutom ev plantering vid husens entréer.

Byggnaders gestaltning, hushöjd, avstånd till befintlig bebyggelse, skuggning, utsikt, kulturmiljö mm

- Passar inte in i befintlig bebyggelse.
- Mer insyn från höghuset, sämre utsikt, mindre ljus.
- Solstudierna ej tillräckliga.
- Solstudier visar ej vintersolståndet.
- Kommer bli blåsigare.
- Punkthuset är fult.
- Punkthuset ska vara högst 13 våningar som närliggande hus.
- 16 våningar är alldeles för högt
- Den enhetliga kulturmiljön kommer förstöras.
- Förslaget överensstämmer inte med kulturmiljöprogrammet.
- 5 våningar längs Alphyddevägen blir en mur, skärmar av naturområdet.
- Nya byggnader ska läggas omlott framförallt höghus, minskar insyn och skapar utsikt.
- Backström och Reinius verk förfulas
- Sänk 16-våningshuset till 7-8 våningar
- Punkthus och parkering borde skifta plats, blir ”luftigare”
- Intilliggande hus har 13 våningar ej 16 som står
- Lamellhuset avviker från nuvarande planmönster
- Husen på kullen ligger nära Alphyddevägen 8, kommer bli innebära skuggning. 10 m avstånd och träfasader innebär brandrisk.
- Punkthuset ligger för nära huset på andra sidan Alphyddevägen (nr 45). Det borde sänkas i höjd och flyttas närmare vändplanen (västerut).
- Flytta punkthuset längre österut och lägg parkeringen på andra sidan
- Tidigare förslag var punkthuset placerat mer mot rondellen
- Befintlig design med tegelfasader ska behållas.
- Lamellhuset mot gatan byt fasad, mot gården ok.
- Bygg lamellhus där punkthuset står och flytta punkthuset längre in.
- Punkthus och ny parkering bör byta plats, förlorar sjöglimt från Alphyddevägen 45 men bättre än insyn, blir luftigare bättre symmetri.

Planenhetens kommentar: I och med den förändrade placeringen av bebyggelsen ökar avståndet till Alphyddevägen 8. Avseende gestaltning görs en avvägning kring hur det nya ska anknyta till befintlig bebyggelse, men ändå ha en egen karaktär. Denna fråga kommer mötas av skilda åsikter men planenheten har bedömt att föreslagen utformning har ett uttryck som väl kommer att komplettera nuvarande bebyggelse.

Avseende höjd och placering har olika prioriteringar gällande grönområde, utblickar, skuggning, terrängförutsättningar mm lett fram till förslaget. Att få en tillräcklig mängd lägenheter för att kunna ha en ekonomiskt hållbar förvaltning är nödvändigt för att ha ett realiserbart projekt.

Solstudier visar höst/vårdagjämning samt midsommarafton, vilka brukar användas, men planbeskrivningen har även kompletterats med vintersolståndet.

Höga hus påverkar blåsten dock har planenheten bedömt att detta inte hindrar föreslagen bebyggelse.

Parkeringsituationen

-Var finns p-platserna till studentbostäderna?

-Bygg ett p-hus på Alphyddevägen 1.

-0,15 är för lågt p-tal

-Räcker parkeringarna för besökande?

-Mycket ont om parkeringar i dagsläget

-Parkeringsituationen som helhet behandlas inte

-4-5 platser försvinner längs Alphyddevägen?

-Ta bort husen längs Alphyddevägen samt trottoar och gör snedställda parkeringar

-Parkering längs Svindersviksvägen ej bra, promenadstråk

-Befintliga gårdar skulle vara fria från parkering på 60-talet för att få statliga lån

-Parkering borde ordnas gemensamt för befintliga boende under nya hus vid Alphyddevägen

-Krävs avlastningszoner

Planenhetens kommentar: Studentbostädernas parkeringsplatser är förlagda som markparkering. För att kommunen ska kunna bygga p-hus på kommunal eller privat mark krävs ett kommunalt parkeringsbolag som kan finansiera ett sådant projekt, vilket för närvarande inte finns. Parkeringsstalet inbegriper plats för besökande och är satt utifrån att studenter har ett lågt bilinnehav samt det mycket goda kollektivtrafiknära läget.

Parkeringsstalet har till granskningen sänkts. Ca 7 parkeringsplatser längs gatan tas bort.

Avlastningszoner längs gatan är inte planerade. Lägenheterna är små vilket gör att behovet av större flyttbilar saknas. Trottoaren på norra sidan Alphyddevägen kommer att breddas till 2,25 meter för att möjliggöra för snöröjningsfordon. Gemensam parkering under nya husen är inte önskvärd för exploatörerna pga praktiska och administrativa skäl (skötsel, underhåll mm). Det saknas även finansiering av ett garage för befintliga boende. Snedställda parkeringar är inte möjligt genom att trottoaren behålls och breddas. Kommunen har för avsikt att utföra parkeringsplatser längs Svindersviksvägen, där ska även gång- och cykelväg att utföras. Endast gårdarna på Alphyddevägen 49-69 samt 8 omfattades av ändringen att parkering inte skulle anordnas på gårdarna för att få statliga lån. På grund av detta tillkom garaget under Alphyddevägens vändplan. För övriga befintliga hus kvarstår möjligheten att anlägga parkeringsplatser på gårdarna.

Trafik

- Bilväg upp inte möjlig, för brant, risk för halkolyckor ut på Alphyddevägen
- Finns fortfarande tankar på väg över berget österifrån?
- Hur ska utryckningsfordon komma fram

Planenhetens kommentar: I och med den förändrade placeringen av bebyggelsen nyttjas det befintliga vägnätet.

Störningar under byggtiden

- Hur mycket sprängning blir det?
- Hur länge kommer bygget pågå?
- Sprängning kan orsaka skador på fastigheterna
- Ej utrett hur luftkvaliteten påverkas både av mer trafik och sprängningar, lastbilar mm
- Byggnationen påverkar husdjur negativt.
- Hur löses p-situationen under byggtiden?
- Hur kommer trafiken fram på Alphyddevägen under byggtiden?
- Garaget under rondellen kan ta skada av sprängning och tunga transporter under byggtiden
- Besiktning och vibrationsmätare krävs, hur hanteras skadeståndskrav?
- Farligt för barn under byggtiden

Planenhetens kommentar: Under byggtiden som beräknas till 1-2 år kommer periodvis störningar att uppstå. För sprängningsarbeten krävs polistillstånd samt sprängplan och en sprängjournal, frågan hanteras även under byggsamråd. Eventuella skadeståndskrav ställs till exploatören. Ett större antal p-platser kommer tas bort under byggtiden, kommunen avser att anlägga parkering längs Svindersviksvägen som komplement. Tunga transporter ska lasta av på väg upp i området och lasta på material på väg ner för Alphyddevägen för att inte påverka garaget under vändplanen. Byggarbetsplatsen kommer att inhägnas för att obehöriga ska förhindras att ta sig in på området.

Alternativa platser att bebygga

- Bygg vid höjden ovanför Nacka station
- Bygg mellan Henriksdal och Svindersviken samt vid Svindersviks gård.
- Bygga överdäckning mellan Ica Kvantum och Magasinet i Sickla köp kvarter.
- Bygg längs Alphyddevägen vid skolan och rondellen och utmed gångvägen till Finntorp
- Bygg vid Svindersviksskolan och parkeringsdäcket vid infarten till Alphyddevägen
- Tillfälliga studentbostäderna vid Klintens färg kan göras permanenta
- Bygg vid Saltsjöbanans infartsparkering Nacka station.
- Bygga en överdäckning av Värmdöleden skulle ge plats för ny bebyggelse
- Bygg mellan Alphyddevägen 67 och "flaggberget"
- Bättre bygga på mindre attraktiv mark tex Fisksätra eller Orminge alternativt nära universitet/högskola

Planenhetens kommentar: Ett flertal platser har studerats innan kommunen beslutade att gå vidare med Alphyddan och Ektorp för studentbostäder. En förutsättning har varit att kommunen ska äga marken för att med tomträtt säkerställa att det endast blir upplåtelse som studentbostäder. För ett antal av de föreslagna platserna finns det redan planer för ny bebyggelse på. Bristen på studentbostäder är mycket stor vilket gör att fler platser kommer krävas, eventuellt något av ovan föreslagna.

Övrigt

- Naturliga passagen till Sickla galleria, busshållplats mm går genom brf-mark, hur ska det regleras?
- Det blir en värdeminskning på befintliga lägenheter.
- Redan idag mycket smålägenheter som studenter kan bo i.
- Blir inte mer tryggt område, tryggt redan idag
- Försäljning av mark vilka krav ställer kommunen?
- Kollektivtrafik kapacitetsproblem redan idag
- Ett av kommunens folktätaste områden blir ännu tätare
- Hur ska dagvattenfrågan lösas?
- Utredning av säkerhetsfrågor, brand trångt idag
- Sämre luftkvalitet, mer buller
- Mer oljud och nedskräpning
- Säkerhetsrisk med högt hus för ambulanshelikopter.
- Krävs utredning om handikappanpassning.
- Samrådsmötet var rörigt och oproffsig, tjänstemän skyllde på politiker
- Borde tillföras någon typ av handel/närhivs till området
- Varför särskilda områden för studenter?
- Vilka politiska partier står bakom detta?
- Varför förtäta Stockholm mer?
- Har bullermätning av Saltsjöbanan gjorts?
- Hur tar sig rörelsehindre till bussar och Sickla köpkvarter? Först ner hela Alphyddevägen, sedan upp Alphyddestigen.
- En miljökonsekvensbeskrivning borde upprättas.
- Tillgängligheten för utryckningsfordon till bollplan mm tas bort
- Vi vill få något tillbaka tex affärer, parkering.
- Hur bemöter kommunen inkomna synpunkter?

Planenhetens kommentar: I Stockholmsregionen finns cirka 88 000 studenter, men endast cirka 12 000 studentbostäder. Bristen på bostäder för studenter är fastlagt stor. Boende i studentlägenheterna är tänkta att använda Alphyddevägen för att nå buss mm. Erfarenheter visar att värdet på lägenheter stiger när områden förtätas, framförallt i samband med att tvärbana och tunnelbana byggs ut i närheten. Eventuell värdeminskning är dock inget kommunen är skyldig att ersätta. Marken kommer upplåtas som tomträtt för studentbostäder dvs inte säljas. Dagvatten ska infiltreras/fördröjas inom fastigheten för att inte öka flöden jämfört med idag. En flyghinderanmälan kommer att lämnas in pga höjden på punkthuset, lämpligen i samband med bygganmälan. En bullerutredning är gjord där man tagit hänsyn till bullerkällor som påverkar lägenheterna. Tillgängligheten för rörelsehindre säkerställs inom planområdet. Befintlig lutning på Alphyddevägen är inte möjlig att ändra. Exploatören har inte för avsikt att tillskapa lokaler för verksamheter, handel och dylikt. Kommunen bevakar miljöfrågorna i en miljöredovisning. En miljökonsekvensbeskrivning upprättas inte i ett projekt av den här omfattningen. Kommunen bemöter inkomna synpunkter i denna skrivelse.

Namnunderskrifter

- 66 st ”Ta inte bort vår skog”
- 30 st Brf Alphyddan
- 108 st Brf Alphyddans ros
- 81 Brf Svindersvik 6-8
- 134 Brf Tallkronan
- 151 Brf Barrträdet

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt

Emma Färje-Jones
Planarkitekt