

2022-09-28

SLUTRAPPORT

Dnr KFKS 2013-183
Projekt 99922900

Slutrapport Studentbostäder Ektorp

Projektavslut för Stadsbyggnadsprojekt 9229 Studentbostäder Ektorp inom fastigheten Sicklaön
40:14 m.fl, vid Ektorpsvägen/Värmdöleden, Nacka kommun



Kartan visar projektområdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i kommunen projektområdet är beläget.



Innehållsförteckning

1	Sammanfattning.....	3
2	Bakgrund och syfte	3
2.1	Område och avgränsningar	3
2.2	Syfte.....	4
2.3	Mål	4
2.3.1	Projekt mål.....	4
2.3.2	Hållbart byggande.....	5
3	Resultat	5
3.1	Uppfyllelse av mål	5
3.2	Produkt	6
3.3	Tidplan	6
3.4	Ekonomi	7
3.4.1	Budget.....	7
3.4.2	Utfall	7
3.4.3	Driftkostnader för allmänna anläggningar.....	8
4	Slutsatser och förslag på förbättringar.....	8
4.1	Uppföljning mot tidigare identifierade risker.....	8
5	Bilder.....	9

I Sammanfattning

Projektets syfte var att skapa förutsättningar för cirka 200 nya student- och ungdomslägenheter med rimliga hyresnivåer belägna i Ektorp. Kommunen utlyste en markanvisningstävling som genomfördes år 2012, där ByggVesta AB inkom med det bästa förslaget. Förslaget innebar att bebygga del av fastigheterna Sicklaön 40:12, Sicklaön 351:1 samt Sicklaön 352:1 med loftgångshus som innehöll en blandning av lägenhetsstorlekar från ettor, tvåor till treor och där samtliga lägenheter hade en tyst sida. Projektets mål var att placera och utforma bebyggelsen utifrån rådande bullerförhållanden, detta på grund av att Värmdöleden är belägen i anslutning till planområdet. Dessutom skulle bebyggelsen anpassas efter de befintliga natur- och terrängförhållandena, vara miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbart men även vara av hög arkitektonisk kvalitet. Slutligen skulle projektet även skapa förutsättningar för gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik.

Detaljplanen för området antogs av kommunfullmäktige 2015-04-27 och vann sedan laga kraft 2015-05-28. Markanvisningsavtalet antogs vid samma tidpunkt. Genom avstyckning bildades den nya fastigheten Sicklaön 40:17 som utgör det totala planområdet och som har upplåtits till ByggVesta AB i ett tomträttsavtal. Tomträttsavgäld är idag 566 474 kronor och kommer att omförhandlas efter 10 år.

Projektet resulterade i fyra loftgångshus i byggnadshöjderna 4–6 våningar med tillhörande parkeringsgarage och cykelparkering. Totalt byggdes 207 hyreslägenheter av varierande storlek, där samtliga lägenheter har en tyst sida. Den befintliga gångvägen genom området har behållits men har kompletterats med en ny trappförbindelse söder om planområdet. I samband med projektet har Ektorpsvägen byggts om till en stadsgata med separat gång- och cykelväg. Projektets syfte och mål anses ha uppfyllts.

Projektets netto blev -17 miljoner kronor. Utöver detta erhåller kommunen en årlig tomträttsavgäld på 566 474 kronor/år.

2 Bakgrund och syfte

2.1 Område och avgränsningar

Kommunstyrelsen gav i maj 2012 planenheten i uppdrag att skicka ut en inbjudan till intresseanmälan för studentbostäder i Nacka kommun. I inbjudan angavs att bostäder ska upplåtas med hyresrätt på tre markområden som ägs av Nacka kommun, varav ett av dessa var rubricerat projekt. Efter avslutad tävling bedömdes att ByggVesta AB inkommit med det bästa förslaget.

Det inkomna förslaget innebar att cirka 170 bostäder, varav 137 studentlägenheter och 33 ungdomsbostäder, skulle uppföras inom angiven tomt i anslutning till Värmdöleden och Ektorpsvägen. ByggVesta AB hade i sitt förslag placerat bebyggelsen så att alla lägenheter får en tyst sida och så att en bullerfri gårdsbildning uppstår. Föreslagen hustyp var loftgångshus och lägenheterna varierade i storlek mellan ettor, tvåor och treor.

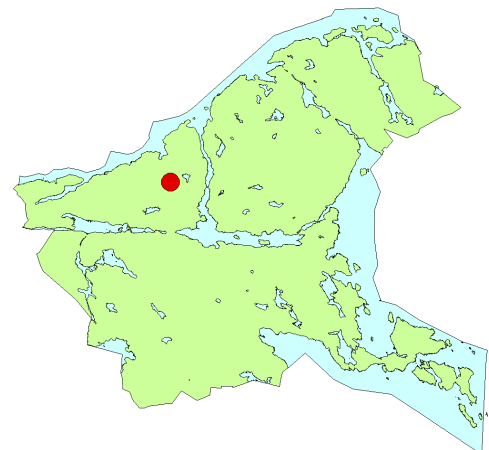
Planområdet omfattar del av fastigheterna Sicklaön 40:12, Sicklaön 351:1 samt Sicklaön 352:1 i Ektorp. Områdets totala yta uppgår till cirka 11 000 kvm och avgränsas i norr av Värmdöleden, i öster av Ektorpsvägen och närmast söder om planområdet ligger Nacka servicecenter.

Planområdet omfattades innan lagakraftvunnen detaljplan av stadsplan S65 från 1969. Markanvändningen var då till största delen angiven som parkmark (allmän platsmark) och området var kuperat samt oexploaterat frånsett en parkeringsplats med cirka 30 platser.

Det aktuella området utsätts för mycket höga bullernivåer från trafiken främst på Värmdöleden men även från Ektorpsvägen, varför utformning och placering av byggnaderna är en viktig aspekt under planarbetet.



Planområdets ungefärliga läge markerat



Planområdet läge i kommunen

2.2 Syfte

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

2.3 Mål

2.3.1 Projekt mål

Projektets mål är:

- Möjliggöra för cirka 200 nya student- och hyreslägenheter 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 förutsättning för gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik.
- Utforma bebyggelsen med en hög arkitektonisk kvalitet, samt lägenheter med god boendekvalitet.

2.3.2 Hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande (beslutade i MSN 2012-11-21). Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnadsprojekten samt underlätta upphöjning av prioriterade hållbarhetsområden. Inom ramen för detta planområde har följande målområden valts ut som prioriterade:

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avrinner mot Skurusundet. Planförslaget bedöms medföra en viss ökning av dagvattenavrinning på grund av att andelen hårdgjorda ytor ökar. Eftersom området till stor del består av berg löses dagvattenhanteringen genom att infiltrations- och utjämningsmagasin tillskapats.

En god ljudmiljö

Området är bullerutsatt med anledning av närheten till Värmdöleden. Byggnaderna är placerade så att alla lägenheter ska ha tillgång till en tyst sida. En tyst innergård skapas för utevistelse för de boende i området.

Energieffektivt och sunt byggande

Två av de kriterier som låg till grund för bedömningen av inlämnade förslag var långsiktig hållbara material och tekniklösningar samt låg energiförbrukning. Bostäderna är radiatorlösa och värms huvudsakligen upp av instrålad solvärme, hushållsapparater, belysning, verksamhet och de boende själva. Med känd och beprövad teknik har byggnaderna en beräknad energiprestanda på 55 kWh per kvadratmeter och år (A-temp exklusive hushållsel).

Hållbart resande

Planområdet ligger nära Ektorp centrum dit det redan idag finns goda förbindelser med bussar bland annat till Slussen och centrala Stockholm. Vidare planeras bostäderna för studenter som i regel inte har en egen bil. Planförslaget möjliggör för cirka 300 cykelparkeringar i garage samt en ny cykelbana föreslås utmed Ektorpsvägen.

3 Resultat

3.1 Uppfyllelse av mål

Den 25 mars 2013, § 71 antog kommunstyrelsen startpromemorian för studentbostäder vid Värmdöleden/Ektorpsvägen och gav därmed uppdrag åt planenheten att påbörja ett planarbete som grundande sig på ByggVesta AB:s vinnande förslag.

Kommunen bildade genom avstyckning från berörda fastigheter Sicklaön 40:14 m.fl. en ny fastighet för planområdet, nämligen Sicklaön 40:17. Den nybildade fastigheten har med tomträtt,

genom ett tomträttsavtal, upplåtits till ByggVesta Ektorps AB. ByggVesta Ektorps AB har med kommunen ingått ett markanvisningsavtal, som till fullo ersatte det optionsavtal som tecknades mellan parterna den 13 augusti 2013. Markanvisningsavtalet antogs tillsammans med detaljplanen av kommunfullmäktige den 28 april 2015.

Eftersom det tidigare funnits en handelsträdgård inom delar av området utfördes markundersökningar under detaljplaneringen. Dessa visade på föroreningshalter som behövdes saneras innan bostadsbebyggelsen kunde uppföras. Kommunen anlidade Frentab som entreprenör för att utföra marksaneringen. Under projektets gång påträffades åtskilliga kubikmeter farliga jordmassor som kommit att väsentligen öka kostnaderna för den totala saneringen.

Planen har resulterat i uppförandet av fyra loftgångshus i byggnadshöjderna 4 till 6 våningar med parkeringsgarage och cykelparkering. Initialt innebar förslaget cirka 170 bostäder. Förslaget har sedermera vidarearbetats och projektet har resulterat i 207 nya hyreslägenheter varav 174 är studentbostäder och 33 avser mindre ungdomsbostäder. Byggnaderna är placerade så att en bullerfri gårdsbildning skapas. Bebyggelsen är anpassad till de befintliga natur- och terrängförhållandena på platsen.

Den befintliga gångvägen genom området har behållits men har kompletterats med en ny trappförbindelse söder om planområdet. I samband med projektet har Ektorpsvägen byggts om till en stadsgata med separat gång- och cykelväg där bidrag erhöles från Trafikverket för trafiksäkerhetshöjande åtgärder. Längs med vägen har det placerats kantstensparkering som ersätter besöksparkeringen för äldreboendet som tidigare var beläget inom planområdet.

Byggnaderna har en effektiv energianvändning med en årlig energiåtgång på 55 kWh/m² och bostäderna stod klara för inflyttning under tredje kvartalet år 2019.

Samtliga projektmål anses uppfyllda.

3.2 Produkt

- Antal nya bostäder: 207 hyresrätter
- 300 meter och 1800 kvm (6 meter bred * 300 meter) nya gator plus gång- och cykelväg

3.3 Tidplan

	Tidplan start-pm (år och kvartal)	Utfall (år och kvartal)
Markanvisning, utskick	-	2012 kvartal 2
Antagen detaljplan	2014 kvartal 3	2015 kvartal 2
Byggstart allmänna anläggningar	2016 kvartal 1 utan överklagan	2016 kvartal 2
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget)	-	2017 kvartal 2
Start inflyttning	-	2018 kvartal 3
Godkänd slutbesiktning allm.	2016 kvartal 2	2017 kvartal 1

Färdigställt (hela projektet klart inflytt)	-	2020 kvartal 1
Projektavslut	2022 kvartal 3	

- 25 månader mellan start-PM och planantagande.
- 26 månader mellan planantagande och laga kraft.
- 21 månader mellan planantagande och slutbesiktning.
- 58 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).
- 115 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

3.4 Ekonomi

3.4.1 Budget

SIFFEREXEMPEL	Beslutstidpunkt samt beslut		
	2014-10-02	2015-12-15	2017-01-31
Inkomster/intäkter	2 000	2 000	4 000
Utgifter	-6 484	-9 968	-25 901
TOTALT BEVILJAD BUDGET	-4 484	-7 968	-21 901
		Utbyggn. PM inkl. sanering	

3.4.2 Utfall

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Detaljplan	1 517 460	-8 647 626	-7 130 166
Mark	-		
Gata	2 322 454	-8 782 754	-6 460 300
Park		-3 485 445	-3 485 445
Summa	3 839 914	-20 915 825	-17 075 911
	5 667 069	-22 742 980	-17 075 911

- Planläggningskostnad per ny bostad -41 776 kr/bostad
- Kostnader för allmänna anläggningar, gata per ny bostad -59 267 kr/bostad
- Tillgångar (volym/antal meter) som skapats och deras bruttovärde (inkomster och kostnader) ska läggas in i anläggningsregistret.
- 300 meter och 4800 kvm (6 meter bred * 300 meter) nya gator plus gång- och cykelväg

3.4.3 Driftkostnader för allmänna anläggningar

Verksamhet	mängd	Summa/år
Trappa, naturmark	1 styck trappa 1 styck natur	14 000 kronor/år
Gata	300 meter	80 400 kronor/år

4 Slutsatser och förslag på förbättringar

Kommunens markmiljöundersökningar var inte tillräckligt omfattande på kommunens fastighet för att upptäcka farligt avfall, vilket medförde ökade saneringskostnader för kommunen. Viktigt att söka de bidrag som finns. Bidrag från Trafikverket söktes och erhöles på en summa av 2,5 miljoner kronor.

4.1 Uppföljning mot tidigare identifierade risker

I start-PM kan tre olika risker identifieras på grund av planområdets närhet till Värmdöleden. Eftersom Värmdöleden är primärled för farligt gods ansågs det viktigt att säkerställa att byggnaderna inte placerades för nära riskkällan. Här ansågs det också kunna finnas en risk att miljö kvalitetsnormerna för luft kunde överskridas och att bullernivåerna skulle vara för höga. Med anledning av detta har en bullerutredning, en riskanalys samt en luftkvalitetsutredning tagits fram. Samtliga värden ansågs vara inom acceptabla nivåer för tillkommande bostadsbebyggelse.

Eftersom planområdet är beläget på mark som nyttjats som handelsträdgård utfördes även en miljöteknisk markundersökning som visade föroreningshalter som var nödvändiga att sanera innan bostadsbebyggelse kunde uppföras.

Följande risker identifierades i projektplanen:

Händelse	Konsekvens (1-5)?	Sannolikhet (1-5)?	Sum K*S	Åtgärd
Exploateringens omfattning minskar	4	1	4	Dialog med exploatör och politiken om exploateringens storlek.
Exploatören drar sig ur eller vill göra väsentliga ändringar av förslaget under resans gång	5	2	10	Noggrant undersöka områdets förutsättningar och säkerställa att projektet går att genomföra
Lokala opinioner uppstår som motsätter sig exploatering	3	1	3	Proaktiv kommunikationsplan. Öppen process.

Resursbrist	2	2	4	Bevaka resursåtgång, tillskjutande av externa eller interna resurser
Överklagande av detaljplan	2	2	4	Förankra planförslaget hos närboende och andra berörda under processen.
Tidplanen håller inte	3	3	9	Tidigt identifiera vilka frågor som är kritiska och vilka utredningar som behöver tas fram.

5 Bilder



Figur 4. F.d. handelsträdgård vid Ektorpsvägen 19, år 1950. Källa: Nacka bildarkiv.



Skisser från markanvisningstävlingen



Foto från Ektorpsvägen. Källa Google maps street view.

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*