

2014-02-04

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2012/684-214
Projekt 9228

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Information inför samråd

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

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under mars 2014. Syftet med detaljplanen är att skapa byggrätter för studentbostäder längs med Alphyddevägen samt norr om denna i del av naturområdet i Alphyddan. Därutöver planeras att planlägga en mindre del vid Svindersviksvägen för att möjliggöra parkering på allmän platsmark.

Ärendet

Detaljplanen syftar till att skapa byggrätter för studentbostäder längs med Alphyddevägen samt norr om denna i del av naturområdet i Alphyddan. Bebyggelsen är uppdelad på ett punkthus med ca 120 lgh. och fyra stycken lamellhus med ca 120 lgh. Totalt ca 240 studentlägenheter. Punkthuset har 16 våningar och är beläget intill Alphyddevägen i närheten av vändplatsen. Intill punkthuset finns en markparkering med 11 parkeringsplatser. Parkeringar finns även i garage i husets bakkant in mot bergsväggen. Ett av lamellhusen ligger längs Alphyddevägen. Det har 5 våningar i den östra delen och 4 i den västra för att ta upp nivåskillnaderna längs vägen. I bottenvåningen som delvis ligger under mark finns garage. Det totala p-talet är 0,15 platser/lägenhet. Antalet cykelplatser är 1 plats/lägenhet.

Där det idag finns en gångväg upp till lekplats och fotbollsplan planeras en körbar väg med trottoar för att komma upp på den kuperade kullen. Lekplatsen och fotbollsplanen samt naturområdet väster och norr om detta bevaras. Lekplatsen och fotbollsplanen kommer att nås via en ny gångväg/ramp strax öster om dagens gångväg. Halvvägs upp till lekplatsen på en plåt i terrängen placeras tre lamellhus med fyra våningar vardera. Husen formar sig runt en gård där naturmark sparas i gårdens mitt. Två av husen har en sutterängvåning för att bättre passas in i terrängen.

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 ett antal parkeringsplatser längs Svinderviksvägen samt under Värmdöleden med hjälp av en mindre planändring. Det finns dock inte medel för att genomföra och bygga ut parkeringen inom projektets budgetramar.

Ekonomiska konsekvenser

Ett markanvisningsavtal upprättas mellan kommunen och respektive exploatör och ska godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar för utbyggnaden. Kommunen kommer att upplåta marken med tomträtt. Därmed kan kommunen inte räkna med några inkomster från markförsäljningar. Dessutom gör kommunen ett avdrag med 50 % gentemot gällande tomträttsavgäld för mark som upplåts för studentbostäder. Detta innebär att intäkterna förknippade med tomträttsavgälden på sikt är lägre än normalt.

Kommunen åtar sig att bekosta framtagande av detaljplan och exploatörerna bekostar nödvändiga utredningar. Kommunen bekostar om- och utbyggnationer inom allmän plats, t.ex. behöver en ny gångväg till den befintliga lekplatsen och bollplanen anläggas. Exploatören bekostar all utbyggnad som sker inom kvartersmark.

Bakgrund

Kommunstyrelsen gav planenheten i uppdrag att under 2012 bjuda in flera byggföretag att skicka in en intresseanmälan för att bygga studentbostäder på kommunal mark i bl.a. Alphyddan. En jury utsåg SBC Bo och Hyris till de företag som bäst visat på att man tillvaratagit önskemålen bl.a. om utformning, lägenhetsstorlek och hyresnivå. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2013-02-13 § 58 att tillstyrka startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet. Kommunstyrelsen antog startpromemorian till stadsbyggnadsprojektet 2013-03-25 § 72.

