



UTLÅTANDE

2015-04-14

Dnr KFKS 2012/684-214

Projekt 9228

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

UTLÅTANDE

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. Kommunen för diskussioner med Nordiska museet som äger Svindersviks gård och Trafikverket för att möjliggöra fler parkeringsplatser längs Svindersviksvägen.

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

Ändringar

Detaljplanebestämmelserna har kompletterats med bestämmelse om minsta antalet lägenheter. Syftet är att reglera att lägenheternas antal, men det ger även utrymme för några större lägenheter för studenter sk dubletter och tripletter. Bestämmelse om sk prickmark har kompletterats med möjlighet till avfallskärl. Administrativa bestämmelser avseende genomförandetid hade fallit bort mellan samrådshandlingar och granskningshandlingar.

Bakgrund

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 28 januari, § 8, att ställa ut detaljplanen för granskning. Granskningsperioden har pågått mellan den 10 februari och den 9 mars 2015. En samrådsredogörelse har upprättats den 13 januari 2015 (reviderats den 19 januari 2015).

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Fortum Värme AB (fjärrvärme)
- Länsstyrelsen
- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott
- Nacka Energi

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Trafikverket
- Trafikförvaltningen
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Nacka Miljövårdsråd
- Fritidsnämnden
- Natur- och trafiknämnden

Synpunkter har även inkommit från boende i intilliggande flerbostadshus.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från remissinstanser

1. **Trafikverket** anser att om avsteg tillämpas från bullerriktvärdena så ansvarar kommunen för de eventuella bullerstörningar som de planerade bostäderna kan komma att utsättas för. Vidare anser trafikverket att de inte kan acceptera att parkering anläggs under bron vid Svindersviksvägen. Detta utifrån säkerhetsaspekter samt åtkomst vid drift- och underhållsåtgärder.

Planenhetens kommentar: Avseende parkering vid Svindersviksvägen, har planenheten haft flertalet kontakter med Trafikverket innan samrådet. Trafikverket har en restriktiv hållning till parkering men har samtidigt ställt upp krav vilka ska uppfyllas och granskas innan parkering kan utföras. Liknande parkeringar har utförts på andra platser vilket Trafikverket godkänt. Trafikverket har i ett sent skede under granskningen meddelat att man inte kan acceptera parkering. Samtal mellan kommunen och Trafikverket pågår och initialt ska en riskutredning tas fram.

2. **Trafikförvaltningen** anser att vibrationer och lågfrekvent buller ska hanteras för att undvika störningar i bostäderna. Gatusektionen förutsätts inte ha minskat pga breddning av trottoar.

Planenhetens kommentar: Fasaden skall dimensioneras så att krav enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus uppfylls. De geotekniska förhållandena är sådana att vibrationer inte borde innebära problem i bostäderna.

Riktvärden för vibrationer finns i Naturvårdsverkets och Banverkets riktlinjer för nybyggnad av järnvägsinfrastruktur. Tyvärr finns det inga riktvärden eller kvantitativa bedömningar om kombinationen av buller och vibrationer. Gatusektionen har inte minskats utan breddning av trottoar föreslås ske på norra sidan.

3. **Södertörns brandförvarsförbund** önskar fortsatt dialog med berörda parter när processen går in i projektering av byggnaderna, eftersom så här höga byggnader ställer särskilda krav avseende bl a utrymningssäkerhet och insatsmöjlighet.
4. **Nacka miljövårdsråd** anser att exploateringsgraden och höjden på husen är bekymmersam. Höjden skapar mer blåst, mer buller i lägenheterna och mer skuggning. En vindstudie bör göras. Den gångbro som finns över Värmdövägen till Sickla köpkvarter behöver förbättras att fungera även för cyklister, den har även en hiss som stängs av nattetid. En cykelväg bör anläggas från vändplanen på Alphyddevägen ner till Värmdövägen.

Planenhetens kommentar. Planenheten har bedömt att föreslagen hushöjd kan accepteras både avseende buller och vind. Planenheten har vidare bedömt att en vindstudie inte behöver göras. Att ändra utformning av gångbro över Värmdövägen har inte ingått i planuppdraget inte heller att anlägga cykelväg på Alphyddevägen. Gatusektionen är i nuläget mycket smal och det finns därmed tyvärr inte utrymme för cykelväg.

5. **Fritidsnämnden** anser att lokaler för service, handel mm ska kunna inrymmas i bottenvåning samt att säkerställa säkra cykelvägar.

Planenhetens kommentar. Syftet med detta bostadsprojekt är att tillskapa hyresrätter för studenter, exploatören har inte för avsikt att tillskapa lokaler för verksamheter, handel och dylikt. Bottenvåning kommer användas för teknikrum, tvättstugor, soprum mm. Av utrymmesskäl och topografiska skäl har inte cykelbanor planerats i anslutning till bebyggelsen, men ett regionalt huvudstråk går på Värmdövägen.

6. **Natur- och trafiknämnden** anser att parkering vid Svindersviksvägen ökar andelen hårdgjorda trafikpåverkade ytor vilket blir bullrigt och ogästvänligt samt begränsar tillgängligheten till Svindersviks gård. Utredningar bör tas fram som tittar på att förbättra tillgängligheten och miljön kring gångstråket. Gångvägen upp mot lekplatsen måste flyttas norrut pga den ena byggnadens placering. Den kan då ges en flackare lutning, asfalteras och få en bredd om 2,5 m. Den lilla klätterställningen och rutschbanan behöver då flyttas. Detta bör vara klart innan byggnationen av bostadshusen startar, så att området blir tillgängligt under byggtiden. Avseende djupbehållare ska dessa placeras högst 6 m från lastplats och ha 2 m fritt runtom. Tömning ska ske endast en gång i veckan, det gör att ytterligare behållare behöver planeras in. Det bör övervägas om det går att byta plats på cykelrum och sopsorteringsrum för att minska gångvägen till lastplats. Gångväg ska vara hårdgjord och plan och maximalt 10 m lång.

Planenhetens kommentar. Sedan motorvägen anlades 1972 har Svindersviksvägen under motorvägsbron sett ut som idag, vilket inte inbjuder till vistelse. Att få mer folk i rörelse, belysning, separerad gc-bana och eventuellt viss plantering ser planenheten som positivt.

Bredden på gatan tillåter god passage för bussar mm till Svindersviks gård. Gångvägens utformning upp till lekplatsen kommer att bestämmas i ett senare skede. Avseende sophämtning har exploatörerna tagit del av yttrandet.

Inkomna synpunkter från boende och bostadsrättsföreningar utanför planområdet

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

Grönområdet, lekplats, fotbollsplan

- Grönområdet är välbesökt och ska inte bebyggas
- Studenterna kan göra att andra avhåller sig att använda grönområdet
- En ordentlig naturvärdesinventering måste göras
- Kommunen vill inte garantera tillgängligheten till grönområdet under byggtiden

Planenhetens kommentar: I och med den förändrade placeringen av bebyggelsen kan större delen av grönområdet lämnas obebyggt. Den trädinventering som gjorts för att kartlägga naturvärden bedömer planenheten tillräcklig som underlag till detaljplanen. Avsikten är att lekparken och grönområdet ska vara tillgängligt under byggtiden men tillgängligheten kan bli begränsad under den tid gångvägen flyttas.

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

- Passar inte in i befintlig bebyggelse
- Besvärande insyn och skuggbildning för befintlig bebyggelse
- Utsikten förstörs
- Vad hände med det första förslaget innan hela grönområdet föreslogs att bebyggas?
- Följ kommunens kulturmiljöprogram som säger att bebyggelse på grönytor ska undvikas
- Husen borde placeras mer mellan husen för att inte göra gavellägenheterna mörkare
- Ny bebyggelse bildar en mur mot grönområdet
- Punkthuset är för högt
- Gavlar borde placeras mot gatan även om mer av grönområdet tas i anspråk.
- Solstudierna är för få och svårtolkade

Planenhetens kommentar: Frågan om gestaltning 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.

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

Något tidigare förslag än det som visats under samrådet har inte funnits avseende studentbostäder.

Parkeringssituationen

- Besvärligt redan idag, var ska besökare stå?
- P-förbud under motorvägsbron idag pga brandrisken, har förutsättningarna ändrats nu?
- Nya avgiftbelagda p-platser ska anläggas under motorvägsbron

- Varför är andra verksamheter tillåtna i huset på Alphydevägen 1. Varför har inte Nacka motsvarigheten till Stockholm parkering för att tillgodose parkering?
- Står i handlingarna att en parkeringspolicy är antagen, är inte klarlagt vad som är antaget.
- 1 cykelparkering per lägenhet är för lågt. Stockholm stad har 2 per lägenhet.
- Kan inte skolans parkering utnyttjas kvällstid?
- Boendeparkering vore bra att införa

Planenhetens kommentar. Besöksparkering är inkluderat i antalet parkeringsplatser som ska byggas. Parkeringsavgifter (även boendeparkering) planeras att införas på västra Sicklaön under 2015 efter beslut 2014, detta kommer inkludera parkering även på bl a Alphydevägen. Eventuell parkering under motorvägsbron kommer kräva åtgärder avseende brand mm. Nacka kommun har inte ett kommunalt parkeringsbolag, det är ett politiskt ställningstagande. Cykelparkering kommer i ett av husen att möjliggöras även utanför lägenheterna. Skolan har en privat ägare. Huruvida samutnyttjande är möjligt har inte undersökts inom projektet. Det ligger inte inom kommunens åtagande att ordna avtal mellan två privata aktörer i denna fråga. En parkeringspolicy avseende bl a parkeringstal antogs hösten 2014.

Trafik

- Behov av avlastningszon vid nya husen

Planenhetens kommentar. Avlastningszoner längs gatan är inte planerade. Lägenheterna är små vilket gör att behovet av större flyttbilar saknas.

Störningar under byggtiden

- Buller och vibrationer under byggtiden
- Var ska byggfordonstrafiken stå?
- Det kommer bli farligt för barn under byggtiden
- Hur kan vi vara säkra på att exploatören har tillräckliga försäkringar att täcka eventuella skador på fastigheter och lös egendom?
- Hur säkerställs att avlastning sker på vägen upp för Alphyddan för att undvika skador på underjordiskt garage?

Planenhetens kommentar. Under byggtiden som beräknas till 1-2 år kommer periodvis störningar att uppstå.

Etableringsområden kommer upprättas på befintlig trottoar samt på nuvarande parkeringsplatser längs gatan.

Kommunen avser att genom avtal klarlägga och så långt det är möjligt säkerställa exploatörens ansvar vad gäller byggtrafik, bland annat vad avser krav på att avlastning av lastbilar innan vändplanen.

Byggarbetsplatsen kommer att inhägnas för att obehöriga ska förhindras att ta sig in på området.

Alternativa platser att bebygga

- Varför bygger ni inte på ett däck ovanpå parkering mellan ICA Kvantum och Sickla magasinet med studentbostäder?
- Bygg på andra ställen
- Bygg om Akzo Nobels gamla huvudkontor

Planenhetens kommentar: Sickla köpvarter liksom Akzo Nobels gamle huvudkontor ägs av Atrium Ljungberg. Avsikten med detta projekt och studenbostäder i Ektorp har varit att bygga på kommunal mark.

Ett flertal platser har studerats innan kommunen beslutade att gå vidare med Alphyddan och Ektorp för studentbostäder.

Övrigt

-Tillgängligheten till grönområdet och bussar på Värmdöleden är dålig, men ni gör ingenting åt det.

-Boendemiljö med närhet till grönområde är av underordnad betydelse för studenter

-Jag vill ha ett yttrande från stadsarkitekten om förslaget att förstöra de arkitektoniska värdena i området

-Hur kan planförslaget överensstämma med översiktsplanen? Kan man bygga på allt grönt?

-Planen innebär visst en betydande miljöpåverkan

-Nya förslaget borde gå på samråd ej granskning

- Märkligt planera för studentbostäder då inga högskolor eller universitet finns på denna sida staden

-Kollektivtrafiken måste prioriteras innan förtätning sker, många nya resanden

-Vad är kommunens kostnad för planarbetet? Borde inte en budget funnits med i planbeskrivningen

-Kommunen bör ta över skötseln av bostadsrättsföreningarnas trappsystem eftersom studenterna kommer använda dessa. X-områden eller avtal bör upprättas.

-Det är inte bra att förtäta ett redan tätbebyggt område

-Trottoaren ska breddas hur går det då Alphydevägen redan är smal

-Studenter behöver inte bo så nära stadskärnan de är unga och klarar av att resa

Planenhetens kommentar: Höjdskillnaden från gata till den övre lekplatsen är ca 15 m. med en ramp med lutning 1:12 och 2 meter vilplan var 6:e meter ger en ca 240 meter lång ramp. Det skulle innebära stora ingrepp och kostnader och är inte inbegripet i projektet.

Översiktsplanen är ett övergripande dokument inom vilken föreslagen bebyggelse ryms. En miljökonsekvensbeskrivning upprättas inte i ett projekt av den här omfattningen.

Kommunen har inte för avsikt att ta över skötsel av trappor tillhörande bostadsrättsföreningarna. Kommunen har bedömt budgeten till ca 7 miljoner inkluderat vissa åtgärder på allmän platsmark samt anordnande av parkering vid Svindersviksvägen.

Namnunderskrifter

-174 st Brf Svindersvik 6-8

Planenheten

Angela Jonasson
Tf Planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt