

Startpromemoria för studentbostäder/ungdomsbostäder Alphyddan, del av Sicklaön 40:11 i Nacka kommun

Sammanfattning

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 bestående av representanter för Nacka kommun, SSCO samt Jagvillhabostad.nu utsåg SBC Bo och Hyris till de företag som bäst visat på att man tillvaratagit önskemålen bl.a. om utformning, lägenhetsstorlek och hyresnivå. Dessa två kommer att prövas tillsammans inom ramen för stadsbyggnadsprojektet men det återstår många ändringar och utredningar för att de ska gå att genomföra. Särskilt ska man utreda parkeringsbehovet i Alphyddan kontra nya exploateringar samt se till att beakta behovet av rekreation och därmed bevara den bollplan och lekplats som idag finns på platsen.

I första skedet upprättas optionsavtal med parterna. När planen ska antas kommer det att tecknas markanvisningsavtal där marken upplåts med tomträtt. Om det byggs studentbostäder som tanken är kommer tomträttsavgälden bli 50 % av vad den skulle blivit i normala fall.

Enligt förutsättningarna i inbjudan till intresseanmälan för studentbostäder åtar sig kommunen att stå för kostnader för framtagande av detaljplanen. Kostnaden för arbetet uppskattas till ca 3 miljoner kr. Utöver detta tillkommer kostnader för projektering och utbyggnad, hur höga dessa blir är svårt att förutse i dagsläget då det är helt beroende vad som kan byggas och hur man måste göra vägdragningen. Dessutom innebär tomträttsupplåtelsen att inga inkomster från markförsäljningar kan räknas hem. Planen beräknas kunna antas i september 2014.

Syfte och mål

Syftet med projektet är att komplettera befintlig bebyggelse i Alphyddan med studentbostäder och/eller ungdomsbostäder.

Projektets viktigaste mål är följande:

- Pröva hur stor exploatering som är möjlig i samklang med befintliga kulturmiljövärden och användandet av den bostadsnära naturen och friytorna.



- Möjliggöra kostnadseffektiva hyresrätter med rimliga hyresnivåer för studenter och ungdomar.
- Anpassa bebyggelsen till natur- och terrängförhållandena på platsen.
- Utformas bebyggelsen med god arkitektonisk kvalitet och tilltalande lägenheter med bra boendekvalitet.
- Utredda möjligheten att förbättra parkeringssituationen i Alphyddan för det befintliga bostadsbeståndet.
- Bevara befintlig bollplan och lekpark inom området.

Hållbarhetsmål

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 uppföljning av prioriterade hållbarhetsområden. Inom ramen för detta planarbete har fyra mål valts ut att fokusera särskilt på:

Dagvatten

Dagvattenhanteringen är problematisk på grund av områdets topografi och geologi. Området är kuperat och marken består till stor del av berg, varför det saknas bra möjligheter att ta hand om dagvatten lokalt. Tillkommande bebyggelse kommer att medföra att de hårdgjorda ytorna blir större och att mängden dagvatten ökar. Viktigt under planarbetet är att arbeta med ytor som kan infiltrera och fördröja dagvattenflöden lokalt.

En god ljudmiljö

Vid nyexploatering och förtätning tillämpas de riktvärden för buller från trafik som riksdagen beslutat. Området är bullerutsatt med anledning av närheten till Värmdöleden. Det är därför av extra vikt att utformning och placering av tillkommande bebyggelse sker så att riktlinjerna kan uppfyllas. Trots de förutsättningar som finns ska en god boendemiljö för alla i området kunna uppnås.

Hållbart resande

Nacka kommun arbetar för att energianvändningen i transportsektorn och utsläppen av växthusgaser ska minska i enlighet med målen i den regionala utvecklingsplanen (RUF). Planområdet ligger nära Värmdövägen och Sickla där det finns goda förbindelser med bussar bland annat till Slussen, centrala Nacka och i framtiden till Gullmarsplan med tvärbanan. Inom planområdet planeras för bostäder för studenter, som i regel inte har en egen bil. Därför är det av extra vikt att under planarbetet avsätta plats för cykelparkering samt att ta tillvara på och utveckla gång- och cykelstråk inom och i anslutning till området.

Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

Parker och natur har en viktig social och rekreativ funktion som mötesplats och vistelserum för människor. Allt mer forskning pekar också på grönområdenas viktiga samhällsroll att tillhandahålla människan ekosystemtjänster såsom dagvattenrening, klimatutjämning och förbättring av luftmiljön. Planområdet är idag ett kuperat och för vissa svårtillgängligt grönområde. Tillgängligheten, de gröna värdena och områdets nyttjande behöver studeras och avvägas i förhållande till ny bebyggelse på platsen.



Bakgrund

Kommunstyrelsen gav i maj 2012 planenheten i uppdrag att genomföra inbjudan till intresseanmälan för studentbostäder i Nacka kommun. Intresseanmälan gick ut i juni 2012. I inbjudan angavs att bostäder ska upplåtas med hyresrätt på tre markområden som ägs av Nacka kommun, varav ett av dessa är rubricerat projekt.

De inlämnade förslagen utvärderades av en jury bestående av tjänstemän från Nacka kommun, samt representanter från Stockholms studentkårers centralorganisationer och Jagvillhabostad.nu. Det vinnande förslaget för Alphyddan var SCB Bos förslag i kombination med ytterligare ett av de av Hyris och Sjaelsö framtagna förslagen med bl.a. nedanstående motivering.

SBC Bo har lämnat förslag på ett punkthus som anpassar sig till befintlig bebyggelse, men ändå har ett nytt och eget uttryck. Förslaget är komprimerat och redovisar 113 studentlägenheter med bra utformning och rimliga hyror på en liten markyta. Byggnadens utformning och lägenheternas lokalisering är anpassade till bullersituationen, även om de lägenheter som vetter åt öster och väster kan behöva ytterligare bullerstudier. Parkering på gatumark är i och för sig tveksamt, men med en mindre justering av utformningen bör detta kunna lösas. SBC Bo:s förslag innebär dock en relativt låg exploatering i detta attraktiva läge och därför ska SBC Bo kompletteras med ett av de andra förslagen som alla innebär en exploatering på platan närmare Värmdöleden. Eftersom samtliga förslag som är aktuella behöver omarbetas har juryn gjort en prioriteringsordning för dessa med Hyris som det mest lämpade. Motivering till detta ses nedan:

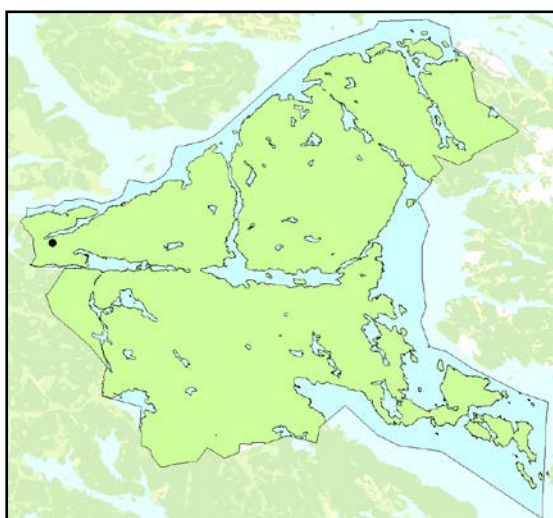
1. Hyris AB
Förslaget prioriteras högst eftersom det innehåller uteslutande små studentlägenheter och har hög arkitektonisk kvalitet vad gäller utformning av lägenheter och byggnadskroppar. För att kunna genomföras måste förslaget bearbetas så befintlig bollplan och lekplats kan sparas eller omlokaliseras. Situationsplanen behöver också studeras ytterligare från bullersynpunkt.
2. Sjaelsö, alt Alphyddans gröna gårdar
Förslagets situationsplan är föredömlig från bullersynpunkt och har goda lägenhetslösningar. Förslaget innehåller dock relativt få riktigt små lägenheter, vilket har bedömts som viktigt i detta läge. För att kunna genomföras måste förslaget bearbetas vad gäller tillfartsfrågan.
3. Sjaelsö, alt Farstukvist
Förslagets situationsplan är liksom Sjaelsö:s andra förslag bra från bullersynpunkt och redovisar goda lägenhetslösningar, men bedöms som utformningsmässigt sämre anpassat till platsen. För att kunna genomföras måste förslaget bearbetas vad gäller tillfartsfrågan och så att befintlig bollplan och lekplats kan sparas eller omlokaliseras.

Planarbetet ska nu pröva hur området kan bebyggas ytterligare utan att frångå planens syfte och mål. De fyra förslagen redovisas i bilaga 1. Kommunstyrelsen beslutade den 14 januari 2013, § 4 att uppdra åt exploateringsenheten att utarbeta förslag till start-pm och optionsavtal för Alphyddan i enlighet med rekommendationerna i juryns utlåtande. I arbetet rörande Alphyddan ska, förutom att pröva nya bostäder, också ingå att pröva förutsättningarna för att lösa områdets parkeringsproblem liksom att särskilt beakta kvalitet och omfattning av Alphyddans friområden. Projektet kan under planprocessens gång komma att justeras om det bedöms att viktiga grönytor behöver säkras. En dialog om detta ska föras med berörda bostadsrättsföreningar och boende i området.

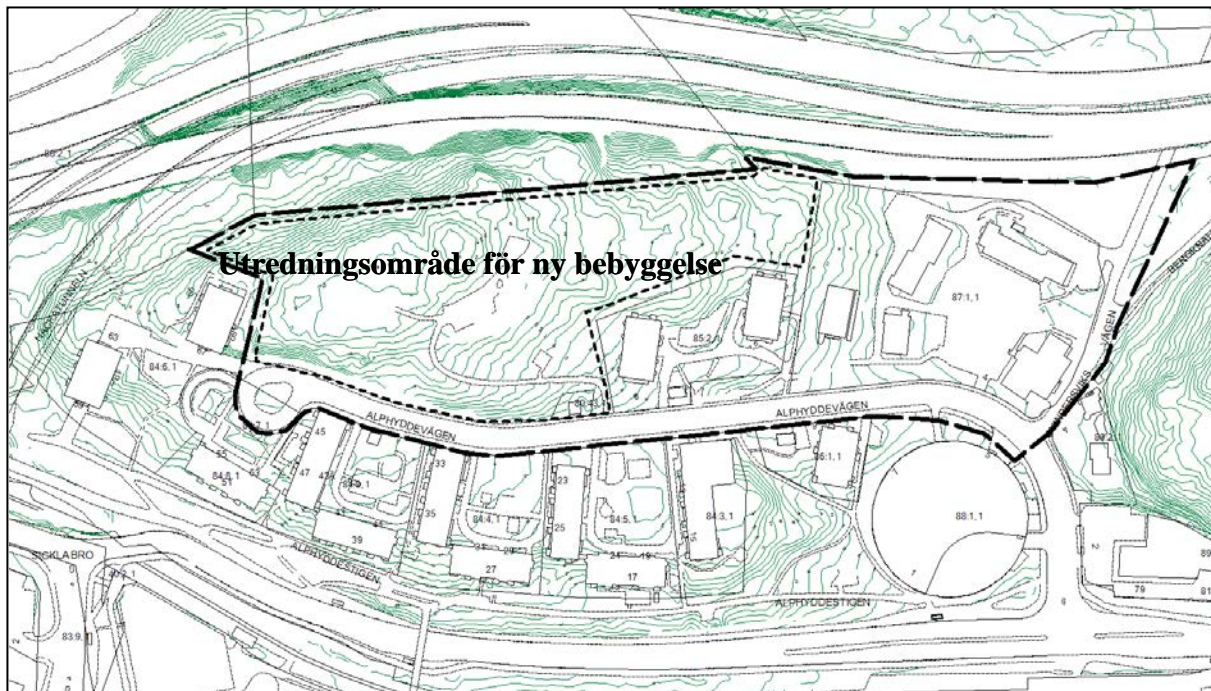
Planområdet är beläget längs Alphyddevägens norra sida i bostadsområdet Alphyddan. Marken ägs av Nacka kommun och är en del av fastigheten Sicklaön 40:11. Initiativtagare till projektet är Nacka kommun. I Alphyddan bor ca 1500 människor i det befintliga beståndet.

Preliminär avgränsning/områdets läge

Planområdet ligger på västra delen av Sicklaön, mellan Värmdöleden och Värmdövägen.



Planområdets placering i Nacka.



Preliminär plangräns och markerat område för eventuell ny bebyggelse

Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Riksintressen

Södra Länken och Värmdöleden norr om området samt reservat för östlig förbindelse är av riksintresse för kommunikation. Norr om Värmdöleden längs Svindersviken gäller riksintresse för kulturmiljövården (Nackas norra kust).

Regionala planer/trafikplaner

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen ingår västra Sicklaön i den centrala regionkärnan. Utvecklingen i den centrala regionkärnan är av stor betydelse för regionens samlade konkurrensförmåga. En utveckling bör främjas som innebär satsningar på innovativa och täta miljöer i den centrala regionkärnan.

Trafikverket har sedan 1990 planerat för en östlig förbindelse genom tunnel i Stockholmsområdet. Den Östliga förbindelsen ska ansluta till Södra Länken i tunnlar under Nobelberget, sydväst om området. Detaljplaner för den tidigare planerade Österleden finns laga kraftvunna sedan mitten av 1990-talet. En förstudie är framtagen 2006-04-24 och nästa steg är att ta fram en vägutredning. Delar av reservatet för östlig förbindelse går i utkanten av området.

Danvikslösen ligger väster om området. Danvikslösen är ett vilande planarbete inom både Nacka kommun och Stockholms stad i avvaktan på slutlig lösning av Ostsektorns framtida kollektivtrafikförsörjning. I Nacka kommun har fyra detaljplaner varit på samråd under 2005 resp. 2007. Planförslagen syftar till att möjliggöra utbyggnad av nya väg- och spårtrafikanläggningar längs gränsen mellan Nacka och Stockholm från Danvikstull i

nordväst till Lugnets trafikplats med del av Värmdöleden, Värmdövägen och Sicklavägen i sydost.

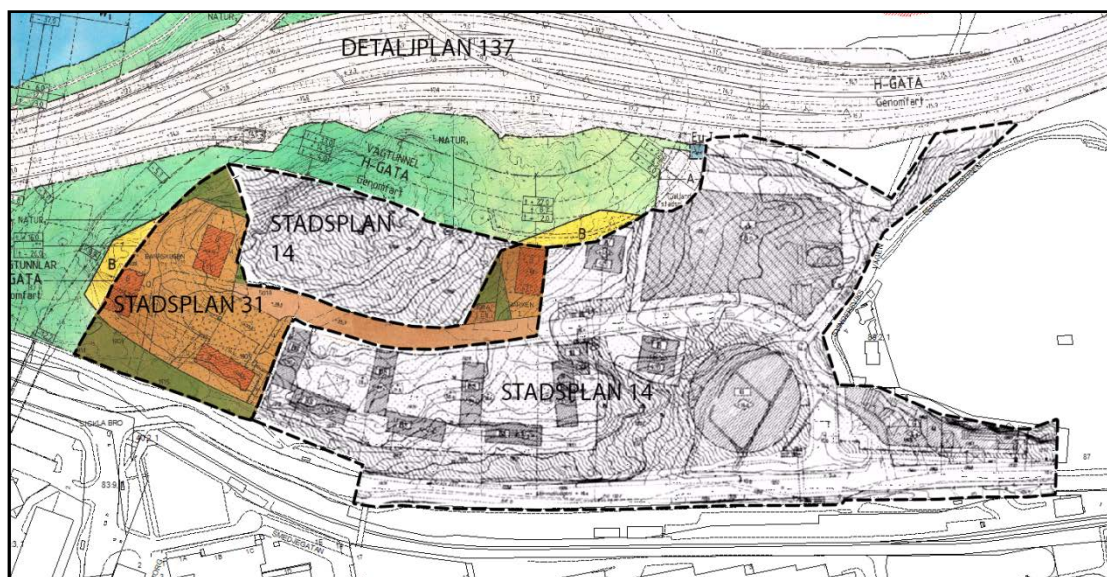
Sydväst om området pågår detaljplanearbete med tvärbanans förlängning från Sickla Udde i Hammarby Sjöstad till Sickla station.

Översiktsplaner

Nacka kommuns översiktsplan ”Hållbar framtid i Nacka”, antagen 2012, anger målet en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. Planområdet ingår i beteckning ”Bt2” tillsammans med Finntorp. Följande riktlinjer för utvecklingen anges; ”området innehåller befintlig flerbostadshusbyggelse från i huvudsak 1950- och 1960-talen. För Finntorp finns ett antaget detaljplaneprogram. I området finns inga konkreta projekt planerade under den närmaste 10-årsperioden, men förtätning är lämplig i vissa delar och ytterligare cirka 400 bostäder och cirka 50 arbetsplatser bör kunna tillkomma genom förtätning till 2030.”

Detaljplaner

För Alphyddan gäller tre olika planer. Den ursprungliga planen är stadsplan 14 som vann laga kraft 1959 och som har huvudsaklig markanvändning bostäder och allmän plats-parkmark. Delar av detaljplanen ändrades år 1964 av stadsplan 31, i samband med att planarbetet med en österled inleddes och delar av det ursprungliga området behövdes för vägmark. Kraven på utrymme för lekplatser på kvartersmark hade också kommit att utökas och för att kunna få statliga lån för att bygga klart bostäderna behövdes en plan där kvartersmarken var fri från parkeringar. I planområdets norra del gäller detaljplan 137 från 1996 som syftar till att möjliggöra utbyggnad av delar av östlig förbindelse (Österleden). Respektive planers utbredning redovisas i kartan nedan.



Gällande planer.

Kulturhistoriska intressen

Bebyggelsen på Alphyddan är av lokalt intresse för kulturmiljövården och utpekas i kommunens kulturmiljöprogram från 2011 (sid. 242 ff)

Andra kommunala politiska beslut/ställningstaganden

I öster gränsar planområdet till ett pågående programarbete för Kyrkviken. Beslut om att starta programarbete för området förväntas våren 2013.

Planeringsförutsättningar

Landskapsbild och terräng

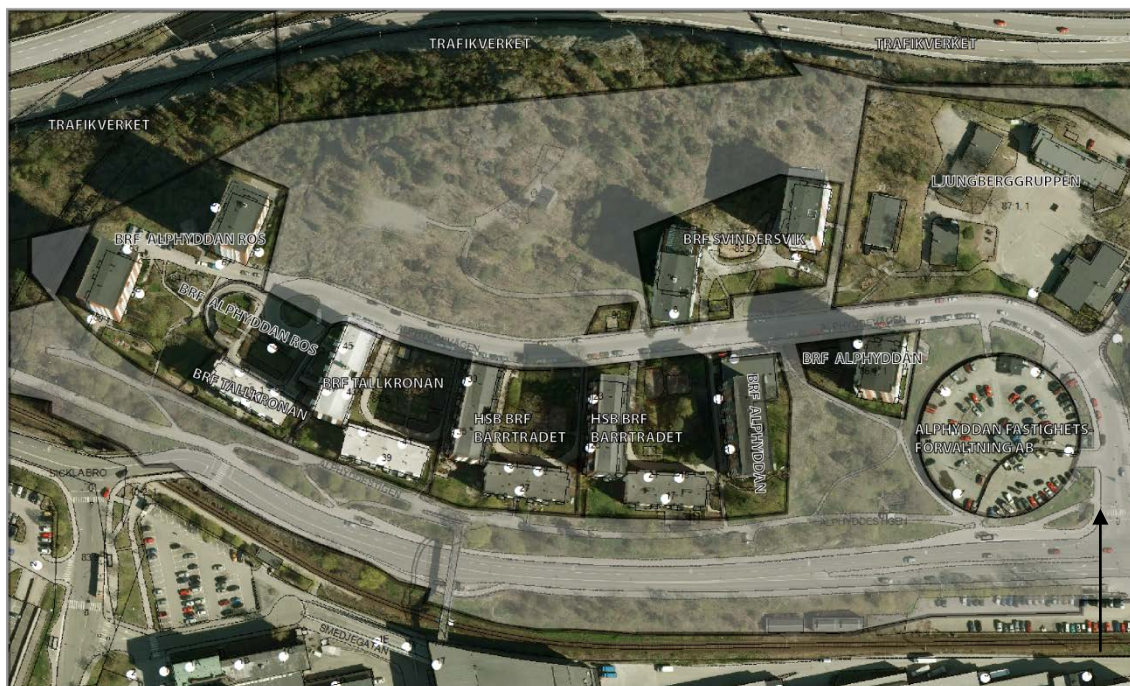
Landskapsbilden domineras av den starkt kuperade terrängen med berg i dagen på flera ställen. Mot Värmdöleden, i norr, stupar berget brant nedåt men också mot söder finns stora nivåskillnader. Själva planområdet är kuperat och det huvudsakliga området för ny exploatering är en kuperad bostadsnära grönyta med en mindre bollplan och lekpark, barr- och lövträd samt berg i dagen. Från Alphyddevägen går en gångväg med lutning på ca 20 % upp till bollplanen och lekparken. Bollplanen rustades nyligen upp. Allmän tillgänglighet till den bostadsnära grönytan kontra ny bebyggelse ska studeras i planarbetet. Planarbetet har som utgångspunkt att bollplanen och lekparken ska kunna vara kvar inom området.



Bild till vänster, området sett från norr. Bild till höger, området sett från söder.

Markägoförhållanden

Mark med ljusare markering tillhör Nacka kommun. Norr om området ägs marken av Trafikverket.
 Övrig mark ägs av bostadsrättsföreningar eller företag.



Kulturmiljö, bebyggelse och stadsbild

Dockan är ett gammalt namn för området kring Svindersvikens innersta del. På landremsan mellan Hammarbysjön och Svindersviken slingrade sig landsvägen mellan Stockholm och Värmdö. Strax före 1800-talets mitt kom Dockans ägor att upplåtas till stockholmsborgare. Närheten till huvudstaden och goda kommunikationer gjorde område attraktivt för sommarhusetableringar. 1852 hade fastigheten Dockan förvandlats till sommarnöjet Alphyddan med en villa i snirkelig s.k. schweizerstil ritad av arkitekten F W Scholander. Hammarbysjöns stränder ansågs då vara natursköna, och den dramatiska sprickdalsterrängen passade ”alphyddor” av schweiziskt snitt.

Sommarnöjesepoken blev kort. Redan vid sekelskiftet 1900 hade Dockans strand omvandlats till omlastningshamn för fotogen och olja. Av områdets äldre historia återstår idag inte mycket, förutom namnet Alphyddan och kulturpåverkad växtlighet på nedre delen av Henriksdalsberget. Befintlig bebyggelse på berget ovanför Alphyddans villatomt ritades av Backström och Reinius och omfattar ca 700 lägenheter. Området byggdes mellan 1959-1965 då det med hjälp av ny teknik blev möjligt att bebygga starkt kuperade områden som detta. Husen är terränganpassade och bebyggelsen består av höga, fristående bostadshus i form av punkthus (16 vån) och skivhus (8 vån) som bildar halvslutna gårdsrum mellan husen längs Alphyddevägen. Husen har platta tak med en indragen våning högst upp. Fasadmaterialet är tegel med vita balkonger och fönster. Inom området finns även en skola samt ett garage med tillhörande bilhandel.

Bebyggelsen på Alphyddan är idag utpekad i kommunens kulturmiljöprogram som lokalt intresse för kulturmiljövården med de höga byggnaderna placerade på bergsryggen mellan två trafikleder, vilket bidrar till en skulptural funktion i stadslandskapet med höga kulturmiljövården. Även anpassningen till platsen naturliga förutsättningar, bebyggelsens placering och den höga materialkänslan i arkitekturen bidrar till detta.



Bebyggelsen sett från öst. Alphydddevägen mellan busen.

Terränganpassning, bevarandet av naturmark, den nya bebyggelsens utformning och gestaltning samt inpassning i strukturen och därmed påverkan på kulturmiljövårdena behöver studeras i planarbetet. Även påverkan på stadsbilden pga. det höga läget behöver utredas vidare.

Trafik

Området nås från Värmdövägen via Alphydddevägen. Från Alphydddevägen leder en gångväg upp på platån. Alphydddevägen är en återvändsgata som slutar i en vändplats i områdets västra del.

Gång- och cykeltrafik

Alphydddevägen som löper genom området har gångbana på båda sidor. Sickla köp kvarter nås via en gångbro över Värmdövägen. Gång- och cykelväg för regional trafik från Värmdö genom Nacka till Stockholm finns längs Värmdövägen.

Parkering

Det pågår för närvarande ett arbete med att ta fram en parkeringsstrategi för Nacka kommun. Dessa strategier kommer att utgöra ett underlag för planarbetet. Parkeringssituationen i Alphyddan är idag ansträngd. Möjliga förbättringar för befintlig parkeringssituation ska därför också ses över i planarbetet. Idag finns kantstensparkering längs Alphydddevägens båda sidor (allmän parkering), parkeringsgarage för en av bostadsrättsföreningarna samt en mindre markparkering i områdets västra del. Utöver det finns ca 50 parkeringsplatser på ett garagetak vid Värmdövägen som hyrs ut av ett företag.

Teknisk försörjning

Beroende på hur stor exploateringen blir behöver den tekniska försörjningens kapacitet ses över. En transformatorstation finns längs Alphydddevägen. I området finns också ledningar för fjärrvärme.



Service

Kommersiell service

Planområdet ligger nära Sickla köpvarter som har ett brett utbud av dagligvaru- och detaljhandel.

Kollektivtrafik

Området har god försörjning av kollektivtrafik. Två busshållplatser med bussar in till Slussen eller österut samt Saltsjöbanan finns i områdets närhet, intill Värmdövägen. Slussen nås på ca 12 min. Buss 469 mellan Finnberget och Nacka sjukhus trafikerar Alphyddevägen.

Miljö

Buller

En bullerutredning behöver tas fram under planarbetet då området utsätts från buller från Värmdöleden, Värmdövägen och bussen på Alphyddevägen.

Dagvatten

Området består av berg. Hantering av dagvatten behöver studeras i planarbetet.

Mark- och luftförhållanden

Behöver utredas inom planarbetet.

Risker

Andra risker såsom sådant som farliga transporter medför och fallrisker vid branter kommer också att beaktas och vid behov utredas.

Tillgänglighet

Planområdet är kuperat. Bebyggelsen ska uppfylla tillgänglighetskraven.

Miljöbedömningar för planer och program

För varje detaljplan som tas fram måste bedömas om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Kan vi konstatera att betydande miljöpåverkan är sannolik kommer en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Är betydande miljöpåverkan inte troligt tas en miljöredovisning fram. Under början av planprocessen kommer en s.k. behovsbedömning att göras. Behovsbedömningen ger svaret på om påverkan väntas bli betydande eller inte. Det formella beslutet om miljöpåverkan fattas i samband med beslutet om att skicka ut planhandlingarna på samråd.

En preliminär bedömning utifrån nuvarande kunskap är att genomförandet av planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Denna bedömning kan komma att ändras i samband med behovsbedömningen.

Projektarbetet

Projektets första fas är delprojekt *detaljplan*. Planarbetet kommer att genomföras med ett normalt planförfarande. Arbetet bedrivs av en projektgrupp samt av anlitate konsulter.



Projektledare är Susanne Moberg på exploateringsenheten och delprojektledare för detaljplanen är Alexander Erixson på planenheten tillsammans med Emma Färje Gustafsson, planenheten. Representanter inom följande kompetenser kommer att medverka i projektgruppen: trafik, kulturmiljö, natur/park samt miljö, väg och VA.

Under planarbetet bedöms att följande utredningar kan komma att behöva tas fram:

- Bullerutredning
- Parkeringsutredning
- Dagvattenutredning
- Översiktlig utredning av luftkvalité
- Ev. förstudie för vägdragning

Ekonomi

Optionsavtal kommer att upprättas med de företag som har utsetts av juryn till att bli tänkbara exploatörer. Dessa avtal kommer att upprättas av exploateringsenheten i samarbete med planenheten. Inför detaljplanens antagande kommer markanvisningsavtal mellan kommunen och exploatörerna att upprättas.

Enligt förutsättningarna i inbjudan till intresseanmälan för studentbostäder åtar sig kommunen att stå för kostnader för framtagande av detaljplanen. Kostnaden för arbetet uppskattas till ca 3 miljoner kr. Utöver detta tillkommer kostnader för projektering och utbyggnad som kommunen kommer att handla upp. Hur höga dessa kostnader blir är helt beroende av hur mycket som är möjligt att bygga samt vilket alternativ som väljs när det gäller vägdragningar och VA.

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.

Genomförande

Kommunen är normalt huvudman för allmänna anläggningar. Inom planområdet finns anledning att pröva för hur stor del och om det istället är lämpligt att lösa delar av huvudmannaskapet med en gemensamhetsanläggning. För att kunna genomföra detaljplanen är det nödvändigt att göra en ordentlig förstudie samt att ta fram noggranna beräkningar av kostnaderna för projektering och utbyggnad mm av de allmänna anläggningarna innan detaljplanen kan antas.



Preliminär tidsplan för planarbetet

En preliminär tidsplan för projektet:

Godkännande av start-pm

MSN(Miljö- och stadsbyggnadsnämnden)	2013-02-13
KSSU(kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott)	2013-02-19
KS(kommunstyrelsen)	2013-03-25

Informationsträff med berörda sakägare april 2013

Planarbete mm:

Samråd detaljplan	
Informationsträff med berörda sakägare	september 2013
Information MSN inför samråd	september 2013
Samråd, samrådsbeslut planchef.	oktober 2013

Granskningsbeslut i MSN februari 2014

Granskning mars 2014

KS Yttrande inför tillstyrkan i MSN mars 2014

Antagande av detaljplan och avtal:

MSN tillstyrker (ej avtalet)	maj 2014
KSSU	juni 2014
KS	juni/augusti 2014
KF	september 2014

Laga kraft

beroende av tid
för överklagande

Ulf Crichton
Exploateringschef

Andreas Totschnig
Planchef

Susanne Moberg
Projektledare

Alexander Erixson
Planarkitekt

Emma Färje Gustafsson
Planarkitekt