

2017-01-03

PM

Gunilla Lundström

KFKS 2014/41-251

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott /
Natur och trafiknämnden

Utbyggnadspromemoria för studentbostäder i stadsbyggnadsprojekt nr 9228 Studentbostäder Alphyddan

Innehåll

Innehåll	1
Sammanfattning.....	2
Status på projektet.....	3
Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser	4
Ekonomi.....	4
Uppföljning av planer.....	5
Problem och möjligheter.....	5
Förslag till beslut.....	5

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade den 15 juni 2015 att ingå två markanvisningsavtal, dels med JM AB (JM) och dels med Hyr Rätt i Stockholm AB (Hyris). Kommunfullmäktige antog också detaljplanen den 15 juni 2015, planen överklagades men vann laga kraft den 12 april 2016. Planen medger sammantaget ca 230 lägenheter i tre huskroppar.



Illustrationsplan



JM uppför det västra huset, 16 våningar



Hyris uppför de östra husen, 13 och 10 våningar

Status på projektet

För projektets ingående delprojekt har följande mål genomförts:

- Optionsavtal
- Detaljplan
- Markanvisningsavtal
- Projektering, allmänna VA-ledningar
- Utbyggnad, allmänna VA-ledningar
- Rättsligt genomförande, fastighetsbildning

Pågående arbeten:

- Projektering, allmänna parkeringsplatser
- Utbyggnad, allmänna parkeringsplatser
- Rättsligt genomförande, servitut till förmån för kommunen

Exploaterarnas arbeten

JM har erhållit bygglov för det västra huset, ett punkthus på 16 våningar. Sprängning för grundläggning beräknas kunna påbörjas i mitten av februari. Hyris har långt framskridna bygglovshandlingar för de östra husen, lamellhus på 13 respektive 10 våningar. Sprängningsarbetet för grundläggning påbörjas direkt efter att JM har utfört sina sprängningsarbeten så att allt sprängningsarbete utförs i ett sammanhang.

Åtgärder avseende allmänna anläggningar

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fastställde den 20 oktober 2015 § 203 utbyggnadspromemoria för utbyggnad av de allmänna VA-ledningarna, beslutet tillstyrktes av natur- och trafiknämnden den 17 november 2015 §278. VA-entreprenaden slutbesiktigades och godkändes den 22 september 2016.

Tillfälliga parkeringsplatser för boende har anlagts längs med Svindersviksvägen östra sida. För permanenta parkeringsplatser har en förstudie genomförts med syftet att kommunen ska anlägga en allmän parkeringsplats vid Svindersviksvägen.





Förslaget går inte att genomföra beroende på brandrisken för väg 222 varför projektet arbetar vidare med att hitta alternativa lösningar.

Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser

Projektets viktigaste mål enligt start-PM är följande:

1. Pröva hur stor exploatering som är möjlig i samklang med befintliga kulturmiljövärden och användandet av den bostadsnära naturen och friytorna.
2. Möjliggöra kostnadseffektiva hyresrätter med rimliga hyresnivåer för studenter och ungdomar.
3. Anpassa bebyggelsen till natur- och terrängförhållandena på platsen.
4. Utformas bebyggelsen med god arkitektonisk kvalitet och tilltalande lägenheter med bra boendekvalitet.
5. Utredda möjligheten att förbättra parkeringssituationen i Alphyddan för det befintliga bostadsbeståndet.
6. Bevara befintlig bollplan och lekpark inom området.

I och med att detaljplanen vann laga kraft 2015 säkerställdes måluppfyllelse för **punkt 1, 3 och 6** i start-PM.

Mål enligt **punkt 2 och 4** är på väg att uppfyllas i och med att exploateringsavtal är tecknat samt att bygglov är erhållet för det västra huset och att framtagandet av bygglovshandlingar för det östra huset är långt framskridet. Utbyggnaden av de allmänna VA-ledningarna för studentbostäderna färdigställdes hösten 2016 vilket också är en förutsättning för måluppfyllelse pkt 2. För mål enligt **punkt 5** har en utredning för parkeringsmöjligheter längs med Svindersviksvägen tagits fram. På grund av bl.a. brandrisken för väg 222 har Trafikverket inte varit villiga att acceptera en sådan parkeringslösning. Projektet arbetar vidare med att hitta alternativa lösningar.

Hållbarhetsmål

- Dagvatten som infiltreras och fördröjs
- En god ljudmiljö
- Hållbart resande
- Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

Hållbarhetsmålen har valts mot bakgrund av projektets syften och de förutsättningar som området har med topografi och läge i kommunen. Alphyddans dagvatten leds idag ned till Plania-området som har problem med översvämningar och överbelastade dagvattenledningar. Projektet ska bidra till att andra färdmedel än bil används genom att ansluta området till befintliga gång- och cykelvägar, men någon förhöjd standard på befintliga GC-vägar har projektet inte som mål att skapa. Cykelparkeringsmöjligheterna ska vara goda.

Ekonomi

Projektets kostnader för planarbetet överstiger budget beroende på stora förändringar mellan samråd och granskning, behov av nya utredningar som var okända när budget begärdes samt att parterna har haft svårt att komma överens i flera frågor. Samtliga av



projektets ingående resurser har lagt mer tid än förväntat, till största del beroende på mycket frågor och synpunkter från boende och andra intressenter.

VA-utbyggnadsbudgeten överskriden bland annat beroende på att en befintlig dagvattenledning fick läggas om samt utfall ur vägkroppen med ökade mängder som följd.

Projektets totala budget är ca 6.7 mkr. Ny prognos för projektets totala kostnader är ca 8.2 mkr varav ca 3.2 mkr utgörs av nedlagda kostnader för Nacka vatten och avfall AB. Ny budget kommer att sökas för tertialbokslut 3 år 2016.

Uppföljning av planer

Första inflyttning beräknas ske i det västra huset andra kvartalet 2018. För det östra huset är planerad inflyttning 3 kvartalet 2018.

Problem och möjligheter

Kortsiktiga risker är att kommande byggnadsarbeten kan innebära negativa konsekvenser för de boende med avseende på buller och störande arbeten. Under byggtiden kan nära parkeringsmöjligheten för boende vara sämre.

Möjligheter är att området blir en bra boendemiljö för de framtida brukarna och befintliga bostadsrättsinnehavare, med attraktiva studentbostäder som lockar studenter att flytta in. Bebyggelsen blir miljömässigt hållbar och Boverkets riktlinjer för energiförsörjning underskrids. Dagvattnet fördröjs och tillför inte ett ökat flöde till Planiaområdet. Befintliga bostadsrättsinnehavare upplever att parkeringssituationen i området inte har försämrats och att kompensationsåtgärderna i grönområdet är positiva.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fastställer utbyggnadspromemoria för Stadsbyggnadsprojekt nr 9228 Studentbostäder i Alphyddan och ger Exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet, under förutsättning av tillstyrkan i Natur- och trafiknämnden.

Bilagor:

Bilaga 1 - Projektrapport med projektdata och översiktlig tidplan (*rapport ur PortN*)