

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

### Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

### Ärendet

Detaljplanen syftar till att skapa byggrätter för studentbostäder längs med Alphyddevägen i Alphyddan. Bebyggelsen är uppdelad på ett punkthus och ett lamellhus om totalt cirka 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. En utredning har tagits fram i samråd med trafikverket som visar att det är möjligt att anlägga parkeringsplatser längs Svinderviksvägen samt under Värmdöleden. Nacka kommun avser att anlägga ett antal som allmän parkering.

De ändringar som gjorts efter samrådet är i huvudsak följande. Bebyggelsen på höjden i norra delen av området har utgått. Istället har lamellhuset längs Alphyddevägen gjorts högre och kortare. Antalet lägenheter har minskat från cirka 245 stycken till cirka 230 stycken. Punkthuset har flyttats längre från gatan mot norr. Parkeringstalet är 0,055-0,075 platser/lägenhet exklusive 3 bilpoolplatser

De huvudsakliga synpunkter som kommit in under samråd avser grönområde, parkering och gestaltning.

### Ekonomiska konsekvenser

Ett optionsavtal som reglerar ramar för ansvar- och kostnadsfördelning för bland annat utbyggnad av allmänna och enskilda anläggningar har tecknats mellan kommunen och respektive exploatör. Ett markanvisningsavtal ska vidare upprättas mellan kommunen och respektive exploatör och ska godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Markanvisningsavtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar för utbyggnaden. Kommunen kommer att upplåta marken med tomträtt för studentbostäder mot en subventionerad tomträttsavgäld.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunen har åtagit sig att bekosta framtagandet av detaljplan och exploatörerna bekostar nödvändiga utredningar. Kommunen bekostar utbyggnad inom allmän plats, vilket innefattar en breddning av befintlig trottoar längs Alphyddevägen. Kommunen ansvarar för att upprätta förbindelsepunkt för vatten och avlopp. Exploatören bekostar all utbyggnad inom kvartersmark.

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan enligt gällande taxa. Kommunen debiterar också kostnad för VA-anslutning när anslutningspunkt finns upprättad i gatan.

## Tidplan

Tillstyrkan detaljplan MSN  
Antagande detaljplan KF

Kvartal 2, 2015  
Kvartal 2, 2015

## Handlingar

Planenhetens tjänsteskrivelse 2015-01-13, rev 2015-01-19

Bilagor:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsplan
- Samrådsredogörelse

Till denna tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut, se nedan. Tryck på länken nedan eller gå in på hemsidan där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

[http://www.nacka.se/web/bo\\_bygga/projekt/sickla\\_karta/studentbostader\\_alphyddan/Sidor/default.aspx](http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/sickla_karta/studentbostader_alphyddan/Sidor/default.aspx)

## Yrkanden

Jan-Eric Jansson (KD) yrkade, med instämmande av Filip Wiljander (M), Helena Westerling (S) och Roger Bydler (MP), att nämnden skulle besluta i enlighet med förslag till beslut.




## Beslutsgång

Nämnden beslöt i enlighet med Jan-Eric Janssons (KD) bifallsyrkande.

## Protokollsanteckningar

Jan-Eric Jansson (KD) och Joakim Franklin (KD) lämnade följande anteckning till protokollet:

”Det är mycket roligt att förslaget omarbetats efter vår kritik och centrerats till en mindre yta. Vi vill gärna se att en del av studentbostäderna byggs som större lägenheter så att fler än en person kan bo i samma lägenhet. De större lägenheterna kan också lösa

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

28 januari 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

bullerproblem som mindre lägenheter skulle ha, eftersom de kan spänna över flera fasader på byggnaden och få en tyst sida.

Även om det inte ligger inom planområdet vill vi uppmana till en översikt av cykelplaneringen i Alphyddan. De nya studentbostäderna uppmuntrar till att använda cykeln som transportmedel genom goda möjligheter till att förvara cyklar säkert, men sträckan från Alphyddevägen till cykelbanorna mot Stockholm är allt annat än bra. Idag måste en cyklist som ska västerut antingen cykla en lång omväg nedför Alphyddevägen och sedan vända helt och börja med en tung uppförsbacke, eller bära cykeln i trappor ned till cykelbanan vid Sickla bro. Därför vill vi undersöka möjligheterna till en bättre koppling mellan Alphyddan och Sickla bro för cyklist, barnvagnar och rörelsehindrade.”

Christer Lydig (M) lämnade följande anteckning till protokollet:




”Det råder en enorm brist på studentbostäder i Stockholm och dess närhet. Jag tycker att det är mycket positivt med ett tillskott av studentbostäder vid Alphyddan. Det är viktigt att man tänkt på cykelparkeringar, men framöver kommer studenter och många andra medborgare, precis som i andra storstäder i Europa, att även använda sig att moped, scooter och motorcykel för sina transporter. Därför måste det beredas plats för parkeringar även för dessa fordon, som kräver något större plats än en vanlig trampcykel men betydligt mindre markutrymme än en personbil.”

Filip Wiljander (M) lämnade följande anteckning till protokollet:

”Det är positivt att gå vidare med detta ärende och ställa ut detaljplanen för granskning. Det är viktigt med byggnation för fler bostäder i allmänhet, och för fler studentbostäder i synnerhet. Varje kommun i regionen måste ta ansvar för en ökad byggnation.

Det är positivt med tätare bebyggelse i närhet till Stockholm city. Tanken är att Nacka ska expandera på ett genomtänkt och försiktigt sätt. Varje områdes karaktär måste tas till vara, för att utvecklingen av kommunen ska bli bra och för att både befintliga invånare och nyinflyttade ska trivas här. Den nya byggnationen tar hänsyn till områdets karaktär, även fast jag i övrigt personligen föredrar kvartersliknande bebyggelse. Det blir en fortsättning av de landskapsframträdande punkthusen som kännetecknar höjden. Det är bra att höghusens platta tak med indragen vindsvåning används som inspiration och kommer förekomma i ett av de nybyggda husen.

Vidare anser jag det vara positivt med det mindre antalet parkeringsplatser som anläggs. Alphyddan har väldigt goda kommunikationer och de nya bostäderna är avsedda för studenter, som i mindre utsträckning använder bil. I framtiden kommer det finnas tunnelbana, lokalbana, tvärbana samt bussar i närområdet.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

28 januari 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Helena Westerling (S) Majvie Swärd (S) Thomas Josefsson (S) och Henrik Unosson (S) lämnade följande anteckning till protokollet:

”Det är stort behov av studentbostäder i regionen. Vi är positiva till förslaget som efter ändringar fått en lägre exploatering så att inte alltför mycket av befintliga grönområden försvinner. Vi har från Socialdemokraterna tidigare föreslagit att man också skulle bygga en förskola då även behovet av förskoleplatser är väldigt stort. Tyvärr har vi inte fått gehör för detta och kan bara beklaga att man inte från majoritetens sida ser möjligheterna att tillskapa dessa i samband med nya planer.”

Ann Lepp (NL) och Staffan Waerndt (NL) lämnade följande anteckning till protokollet:

”Nackalistan har varit kritisk till den här planen i ett tidigare skede. Vi anser att det är viktigt att man bygger studentbostäder och bostäder för unga i Nacka. Det är också lämpligt att bygga i områden som redan är exploaterade och där det finns kommunikationer och färdig infrastruktur.

Vi är visserligen positiva till att i det i omarbetade förslaget har gjorts ändringar som i någon mån minskar exploatering av grönområdet. Och att man delvis tagit fasta på de synpunkter som framförts i samrådet. Men fortfarande hade vi hellre sett att man hittat en lämpligare plats för studentbostäderna.

De nya husen bör bättre anpassas till områdets nuvarande miljövärden och arkitektur så att byggnaderna tillför något även för dem som redan bor i området. De föreslagna byggnadsvolymerorna bör därför studeras vidare innan planen fastställs. Det råder brist på parkeringsplatser i området men de föreslagna p-platserna tar upp ytor som har värden som gröna ytor. Parkering bör istället förläggas i källarplan under de tillkommande byggnaderna.

Nackalistan anser att det är viktigt att visa modeller på planerade byggnader. Att göra noggranna sol- och skuggstudier. Att se till att befintliga rekreativvärden säkras och vid behov kompletteras eller kompenseras för, om de av någon anledning försvinner. Och att man i alla nya planer gör en analys av ekosystemtjänster så att tillkommande bebyggelse utformas på ett socialekologiskt hållbart sätt.

NL vill återigen påpeka vikten av att i ett tidigt skede förankra ett planarbete hos de medborgare som påverkas av en plan. Samrådsmöten skall vara verkliga samråd och inte bara ett spel för gallerierna.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
