



Handläggare: Anna Ambjörn
Telefon: 08-508 22 048

Till
Hägersten- Liljeholmens
stadsdelsnämnd

Plansamråd för kv Bjällerkransen 5 i Västertorp

Förvaltningens förslag till beslut

Stadsdelsnämnden godkänner och översänder tjänsteutlåtandet som svar på remissen till stadsbyggnadskontoret.

Maria Mannerholm
Stadsdelsdirektör

Gunnar Ohlsén
Avdelningschef

Sammanfattning

Ett förslag på ny detaljplan för kv Bjällerkransen 5 mm i Västertorp har inkommit på remiss.

Syftet med planläggningen är att pröva möjligheterna att uppföra cirka 280 lägenheter inom Hotellhems verksamhet. Marken på Bjällerkransen 5 ägs av AB Stockholmshem. Övrig mark som berörs ägs av staden. På Bjällerkransen 6 har Birka Nät AB tomträtt.

Stadsdelsförvaltningens vuxenenhet blockförhyr sedan tre års tid totalt 19 lägenheter i Hotellhems lokaler på Bjällerkransen. Verksamheten har varit livsavgörande för ett antal tidigare hemlösa personer, och har inneburit stora



ekonomiska besparingar för staden i form av minskade vårdkostnader och härbärgeskostnader mm.

Det är av absolut största vikt att förvaltningen får tillgång till motsvarande tjugo lägenheter i den nybyggnation som nu planeras. Det krävs också att fastighetsägaren, under den tid som råder mellan rivning av befintlig fastighet och färdigställande av den nya fastigheten, måste ordna evakueringslägenheter i närområdet.

Bakgrund

Ett förslag på ny detaljplan för kv Bjällerkransen 5 mm i Västertorp har inkommit på remiss. Yttrande önskas senast 2011-02-07. Samrådsmöte kommer att hållas den 26 januari.

Ärendets beredning

Ärendet är berett inom Avdelningen för samhällsplanering.

Ärendet

Planens syfte

Syftet med planläggningen är att pröva möjligheterna att uppföra cirka 280 lägenheter inom Hotellhems verksamhet. Vissa av lägenheterna är korttidsboende medan andra även ska kunna användas som vanligt boende. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft regleras även fastighetsgränser i området. Marken på Bjällerkransen 5 ägs av AB Stockholmshem. Övrig mark som berörs ägs av staden. På Bjällerkransen 6 har Birka Nät AB tomträtt.

Översiktsplaner

Förslaget följer översiktsplanens fokusområde *Bostadsförsörjning i en växande stad*, där det anges att staden ska planera för bostäder till grupper med särskilda behov. Utvecklingen inom Bjällerkransen 5 överensstämmer även med Översiktsplan 99, som förespråkar förtätning i kollektivtrafiknära lägen.

Hotellhems verksamhet

På fastigheten Bjällerkransen 5 bedriver Stiftelsen Hotellhem i Stockholm verksamhet sedan 20 år tillbaka. De har som uppgift att tillhandahålla bostäder för personer som av ekonomiska och/eller sociala skäl för tillfället inte har tillträde till den ordinarie bostadsmarknaden. Inom verksamheten ryms ungdomsbostäder, hotellhem för familjer, referensboende och stödboende. För cirka tio år sedan tog AB Stockholmshem över fastigheten, som hyrs ut till Hotellhem. Idag finns cirka 80 lägenheter för korttidsboende på fastigheten, men behovet av fler lägenheter är stort. Tomten är med de nuvarande

Fel! Ingen text med angivet format i dokumentet.

Box 490 129 04 Hägersten. Telefonvägen 30
Telefon 08-508 22 000. Fax 08-508 22 099



byggnaderna illa utnyttjad, byggnaderna har stor energiåtgång och är i dåligt skick. Dessutom behöver Hotellhem utöka antalet lägenheter i och med att verksamheterna i kvarteret Grimman på Södermalm och familjehemmet i Blackeberg evakueras. AB Stockholmshem vill därför riva de befintliga byggnaderna och uppföra nya byggnader med totalt cirka 280 lägenheter. På fastigheten finns idag två byggnader som används till boende för Hotellhems gäster. Båda byggnaderna uppfördes 1962.

Fortums verksamhet på anslutande fastighet

Söder om fastigheten går en kraftledning med ett årsmedelvärde på 250 Ampere. Fortum planerar att förlägga ledningen under mark år 2014. På fastigheten Bjällerkransen 6 står två kraftstationer.

Infartsparkering

Söder om Bjällerkransen 5 finns en infartsparkering som har tillfälligt lov.

Bebyggelse/gestaltning

De befintliga byggnaderna på fastigheten rivs för att lämna plats åt två lamellhus i fyra våningar mot Västertorpsvägen samt en sammanhängande byggnad i fem respektive fyra våningar i fastighetens södra del. I den större byggnaden med avskärmd gård mot E4 planeras enkelrum för ungdomsboende och stödboende. Lägenheterna vänds in mot gården samt mot öster och väster och huset får en bemannad reception med ingång från gården för att öka tryggheten för de boende. Stockholmshem vill ha möjlighet att disponera de föreslagna nya byggnaderna mot Västertorpsvägen som vanliga bostäder i framtiden.

Tillgänglighet

Riktlinjerna i Stockholms stads tillgänglighetsprogram *En stad för alla* ska följas.

Gator och parkering

Den befintliga infartsparkeringen samt gatan till parkeringen bekräftas i detaljplanen. En gång- och cykelväg anläggs på parkmark i fastighetens östra del, för att förbättra tillgängligheten mellan parkeringen och tunnelbanan. Parkeringsbehovet för Hotellhems verksamhet ser annorlunda ut än vid vanligt boende och uppskattas till 19 platser. Handikapplatser kan anordnas inom 10 meter från samtliga entréer. Om bostadshusen mot Västertorpsvägen används som vanligt boende går tillräcklig parkering att ordna i fastighetens södra del.

Natur

Träden ska vid detaljplanens genomförande bevaras i den mån det är möjligt. Särskild hänsyn ska tas till ekarna.

Konsekvenser för miljön

Fel! Ingen text med angivet format i dokumentet.

Box 490 129 04 Hägersten. Telefonvägen 30
Telefon 08-508 22 000. Fax 08-508 22 099



Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Hälsa och säkerhet

Planområdet ligger intill en kraftledning på 250 ampere, som planeras att förläggas under mark år 2014. Försiktighetsprincipen ska gälla vilket här innebär att detaljplanen medger att byggnad får uppföras på ett avstånd av 46 meter från kraftledningens mittersta fas. Ett skydd i form av loftgång uppförs utanför fasaden och närmast loftgången placeras badrum och hall. Det gör att boningsrummet, det rum där människor stadigvarande vistas, placeras drygt 50 meter från kraftledningens mittersta fas.

Planområdet gränsar till E4 Södertäljevägen, som är primär transportled för farligt gods. Detaljplanen medger byggnation cirka 60 meter från E4, vilket innebär ett tillräckligt stort avstånd och att inga riskreducerande åtgärder därför behövs.

En bullerutredning har gjorts som visar att samtliga lägenheter uppfyller kravet högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av bostadsrummen.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen ser positivt på att Hotellhems verksamhet utökas då det är en viktig förutsättning för stadens arbete med stödboenden. Den föreslagna bebyggelsen skapar en lugnare och trevligare gårdsmiljö samt ger en ökad trygghet i området med fasader mot Västertorpsvägen samt bebyggelse närmare infartsparkeringen. Den föreslagna gång- och cykelvägen läggs på parkmark där förvaltningen får driftansvaret. Den innebär en förbättrad och tryggare anslutning mellan tunnelbanan och infartsparkeringen.

Nämndens boendeverksamhet

Stadsdelsförvaltningens vuxenenheter blockförhyr sedan tre års tid totalt 19 lägenheter i Hotellhems lokaler på Bjällerkransen. Utöver dessa har förvaltningen tidigare också lovats ytterligare två lägenheter. Verksamheten kallas för "Valet" och ligger i ett våningsplan i Västertorps hotellhem. Valet är en oerhört viktig länk i enhetens boendekedja, och verksamheten har byggts upp med medel som beviljats från stadens centrala medelsreserv för att motverka hemlöshet. Till boendekedjan finns också fyra satellitlägenheter i andra fastigheter i Västertorp

Fel! Ingen text med angivet format i dokumentet.

Box 490 129 04 Hägersten. Telefonvägen 30
Telefon 08-508 22 000. Fax 08-508 22 099



där den enskildes ”boendeförmåga” slutligt kan testas före utflyttning till försökslägenhet.

På Valet finns tre heltidsanställda behandlingsassistenter som arbetar med de boende och en heltidsanställd budget- och skuldrådgivare är också direkt kopplad till verksamheten. De boende har också tillgång till vuxenhetens öppenvård Futura. Genom boendet och de således omfattande stödinsatser som finns att tillgå där har verksamheten medfört att ett antal personer, alla med lång hemlöshet bakom sig, numera har lämnat hemlösheten och har ett tryggt boende. Flera av dem har också genom insatserna lyckats få egna lägenheter med förstahandskontrakt. Många har också kommit igång med studier och/eller förvärvsarbete och är numera självförsörjande.

Således har verksamheten vid Valet varit livsavgörande för ett antal tidigare hemlösa personer, och verksamheten har också inneburit mycket stora ekonomiska besparingar för staden i form av minskade vårdkostnader och härbärgeskostnader samt även för ekonomiskt bistånd för de som nu är självförsörjande.

Förvaltningens ställningstagande

Det är naturligtvis av absolut största vikt att förvaltningen får tillgång till motsvarande tjugo lägenheter i den nybyggnation som nu planeras. Lägenheterna behöver vara belägna så i fastigheten att en samhörighetskänsla skapas. Det krävs också att fastighetsägaren, under den tid som råder mellan rivning av befintlig fastighet och färdigställande av den nya fastigheten, måste ordna evakueringslägenheter i närområdet.

Förskola

Förvaltningen har inte framfört önskemål om förskola inom den aktuella detaljplanen eftersom behovet av förskola i området kan tillgodoses på andra ställen.

Bilagor

Karta över området
Planhandlingar för Bjällerkransen 5 mm.

Fel! Ingen text med angivet format i dokumentet.

Box 490 129 04 Hägersten. Telefonvägen 30
Telefon 08-508 22 000. Fax 08-508 22 099