



Handläggare
Kajsa Pärke
Telefon: 08-508 21 083

Till
Älvsjö stadsdelsnämnd
2013-06-13

Detaljplan för genomgångs- och studentbostäder i kvarteret Sjöbotten 1

Remiss från stadsbyggnadskontoret
(S-Dp 2012-10003)

Förvaltningens förslag till beslut

Stadsdelsnämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Göran Sjödin
T.f. stadsdelsdirektör

Margareta Hamrén
Avdelningschef

Sammanfattning

Fastigheten Sjöbotten 1 ligger intill Stockholmsmässan. Tidigare fanns IT-företaget TietoEnator i kontorsdelen, men nu är det tomt sedan några år. Syftet med den nya detaljplanen är att tillåta ombyggnad till 370 smålägenheter för genomgångs- och studentbostäder.

Förvaltningen är positiv till att de tomma lokalerna får ny användning, och att det byggs student- och genomgångsbostäder, som det råder stor brist på i Stockholm. Förvaltningen är dock tveksam till att det nya kategoriboendet innehåller så många lägenheter och är placerat i ett verksamhetsområde, utan andra ordinarie bostäder. Utifrån det efterlyser förvaltningen en social konsekvensanalys.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom kansli- och serviceavdelningen i samarbete med verksamhetsområde barn, ungdom och vuxna. Ärendet har behandlats i rådet för funktionshinderfrågor och förvaltningsgruppen 4 juni 2013. Remisstiden sträcker sig till 21 juni 2013.

Bakgrund

Fastigheten Sjöbotten 1 ligger intill Stockholmsmässan. Tomträttshavare för fastigheten är Sjaelsö. Inom fastigheten finns sex byggnader uppförda i mitten av 1970-talet. Byggnaderna är delvis sammanbyggda i ett kvarter. Tidigare fanns IT-företaget TietoEnator i kontorsdelen, men de flyttade för ungefär tre år sedan och därefter har denna del stått tom. Övriga verksamheter som hyr lokaler i huset är Willys stormarknad, Dahls grossistförsäljning och Kakeldax.

Remissen i sammanfattning

Enligt gällande detaljplan får byggnaderna användas för kontors- och industriändamål. Planen anger även att fastigheten inte får delas. Förslaget till ny detaljplan innebär att kontorsdelen ska kunna byggas om till genomgångsbostäder och studentbostäder. Dessutom föreslås att en lägre byggnadsdel med lokaler för restaurang och idrott ska rivas och ersättas med två nya huskroppar med bostäder. Sammanlagt möjliggörs cirka 370 lägenheter med 1 rum och kokvrå om 25-29 kvadratmeter.

De nya bostäderna är utsatta för buller från Huddingevägen och risker från farligt gods-transporter. Ett antal åtgärder ska därför vidtas för att få ner buller och risker till en acceptabel nivå. De lägenheter som får fönster mot innergården kommer även att bli relativt mörka. Det är mot denna bakgrund som det endast föreslås boende för begränsad tid. I genomgångsbostäderna med samhällsstöd får hyresgästerna bo högst 4 år. Även studentbostäder är ett tidsbegränsat boende. Av de föreslagna 370 lägenheterna anges 277 vara avsedda som antingen genomgångsbostäder eller studentbostäder, och resten får endast vara studentbostäder.

De butiker som idag finns på fastigheten har tillfälliga bygglov. I det nya förslaget till detaljplan tillåts handel i denna del och därmed får butikerna permanenta bygglov. Det medges även en mindre idrottslokal, eftersom det finns önskemål om

att starta ett gym. Fastigheten Sjöbotten 1 får enligt det nya förslaget även delas i flera fastigheter.

Sjöbotten 1 ligger inom ett större område kring Stockholms mässan och Huddingevägen där det samtidigt pågår ett programarbete. Det startade våren 2012 och inriktningen är att skapa en mer sammanhållen stadsmiljö med nya verksamheter och bostäder. Samråd planeras till senhösten 2013.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är positiv till att det byggs nya studentbostäder och genomgångsbostäder eftersom det råder stor brist på dessa i Stockholm. Det är också positivt att tomma lokaler i Älvsjö får en ny användning.

Förvaltningen vill dock uttrycka en viss tveksamhet till att så pass många lägenheter i ett kategoribende läggs på samma plats. Den här delen av Älvsjö är dessutom ett verksamhetsområde, utan andra ordinarie bostäder. Då syftet med genomgångsbostäderna är att de ska leda vidare till ett eget boende, skulle det vara bättre om de integrerades i ett permanent bostadsområde. Förvaltningen beklagar att några genomgångs- eller studentbostäder inte finns i de andra större bostadsprojekt som planeras i Älvsjö.

För att få en bild av hur det nya kategoriboendet med genomgångsbostäder kommer att påverka området kring Älvsjö centrum, och om det nya boendet kommer att fungera bra ur social aspekt för dem som flyttar in, anser förvaltningen att förslaget till detaljplan bör kompletteras med en social konsekvensutredning. Det skulle också behöva förtydligas i planbeskrivningen att detaljplanen endast anger genomgångsbostäder, inte att dessa ska vara specifikt för ungdomar, även om det i första hand är tomträtthavarens planer. Genomgångsbostäder kan även gälla andra grupper med behov av boende med samhällsstöd.

Det pågående programarbetet för området runt Stockholmsmässan och Huddingevägen nämns endast kort i förslaget. Förvaltningen skulle gärna se ett resonemang kring hur denna plan förhåller sig till det pågående programarbetet. Är till exempel den befintliga stormarknaden, som föreslås permanentas, en naturlig del i den sammanhållna stadsmiljö som ska skapas enligt programmet?

Avslutningsvis beklagar förvaltningen att den befintliga idrottshallen föreslås rivas, eftersom det råder en så stor brist på idrottslokaler i Älvsjö. Visserligen medger även den nya planen idrott, men i en annan byggnad, men då handlar det om en mindre idrottslokal, t.ex. ett gym.

Bilaga

Detaljplan för fastigheten Sjöbotten 1: planbeskrivning, plankarta och utredningar om buller, vibrationer, risker, m.m. finns på stadens webbplats:

<http://www.stockholm.se/detaljplaner>