



Handläggare: Patrik Ståhl
Telefon: 08-508 20 068

NY ANSÖKAN OM HOTELLBYGGE PÅ ÄLVSJÖBADET

FÖRSLAG TILL BESLUT

Stadsdelsnämnden överlämnar som yttrande till stadsbyggnadskontoret Anders Lindströms tjänsteutlåtande daterat den 1 augusti 2006.

Monika Viklander
stadsdelsdirektör

Anders Lindström
avdelningschef

SAMMANFATTNING

Stadsdelsnämnden har 2006-06-01 för yttrande tagit del av ytterligare en bygglovsansökan för hotellbygge på och invid Älvsjöbadet i Hagsätra. De förändringar som föreslås i bygglovsansökan ligger av allt att döma i linje med vad en hotellrörelse kan ha behov av, både för etablering och för drift. Detta gynnar dock inte badet. Istället välkomnar förvaltningen en genuin utveckling av Älvsjöbadet, på dess egna villkor och till fromma för de boende i söderort. Förvaltningen föreslår att ansökan om bygglov för nybyggnad av hotell etc. avstyrks.

ÄRENDETS BEREDNING

Ärendet har beretts inom strategi- och planeringsavdelningen. Samråd har skett med Vantörs handikappråd.

BAKGRUND

Stadsbyggnadskontoret har begärt yttrande från stadsdelsnämnden angående en bygglovsansökan för hotellbygge på Älvsjöbadsområdet. Stadsbyggnadsnämnden emotsåg stadsdelsnämndens yttrande redan i mitten på juni. Stadsdelsförvaltningen har dock underrättats om att stadsdelsnämnden kan avge sitt yttrande först efter den 24 augusti 2006.

BYGGLOVSANSÖKAN I KORTHET

Nybyggnad av hotell. Parkeringsplats med 90 p-platser, servicebyggnad, tennisbana, basketplan, beachvolleyplan, utebandyplan. Därutöver föreslås omdisponering av gräsytor samt ommodellering av en gräsyta i väster, syftande till höjd marknivå för att ge ”bättre uppsikt” över bassängerna.

STADSDELSFÖRVALTNINGENS SYNPUNKTER

Vantör utgör ett stadsdelsförnyelseområde vilket gör dialogen med medborgare, även i planärenden, särskilt viktig. Förvaltningen har under 2005 genom en omfattande medborgardialog förankrat ett förslag till långsiktig utveckling av stadsdelens parker och grönområden (Parkplan för Vantör). En exploatering av detta slag som saknar lokal förankring är olycklig, särskilt i ett stadsdelsförnyelseområde.

Parkplanen har godkänts av Vantörs stadsdelsnämnd. Även om badanläggningen inte behandlats särskilt i Parkplan för Vantör har medborgardialogen generellt sett givit ett mycket starkt stöd för att skydda och utveckla de grönområden som finns. Förslaget till hotellbygge omfattar dock mark nämnd i parkplanen (avsedd för ängsmark) med anledning av att området skall utökas i norr och i väster.

Väsentlig i sammanhanget är att ett stort antal hushåll i söderort av varierande skäl är förhindrade att göra längre ferieresor under sommaren varför badets lokala betydelse för många är stort.

Ansökan kan ge intrycket av att starkt förbättra vistelsemiljön genom höjd standard och tillförande av platser för spontanidrott. Vid närmare betraktelse kan dock följande reflektioner göras;

Parkeringen

Ett visst behov av parkeringsplatser finns. Det indikerar det lilla antalet olovligt parkerade bilar som återfinns utanför badets ursprungliga entré mot Ormkärsvägen.

I egenskap av ansvarig för parkskötsel noterar förvaltningen med otillfredsställelse den olovliga parkeringen vid Ormkärsvägen samt att den nya parkeringsplatsen är tänkt att anläggas på ytor avsedda för ängsmark (enligt Parkplan för Vantör). Förvaltningen förutsätter att Idrottsförvaltningen arbetar vidare med denna tillgänglighetsfråga oberoende av eventuellt intresse från hotellentreprenörerna.

Med ett mindre ingrepp kan ett för badgästernas ändamål tillräckligt antal platser tillskapas mot Ormkärsvägen (5-10 platser) utan att orörd parkmark behöver bebyggas motsvarande närmare 100 bilar. Givetvis bör en beskurd del av dessa parkeringsplatser vara reserverade för funktionshindrade. Parkmarken präglas av ett rikt inslag av lövträd vilket gör stora ingrepp icke önskvärda.

Nya gräsmattor

Framför den planerade hotellentrén ligger idag en beachvolleybana. Enligt förslaget skall en gångväg från hotellentrén till poolerna korsas denna yta vilket redovisas som att en ny gräsmatta anläggs. Det innebär att beachvolleyn flyttas upp i nuvarande skogsbrynet norr om bassängområdet. Ny gräsyta på hela 1000 kvm skall också anläggas bakom hotellet. En yta som idag används av ett fåtal personer som sannolikt önskar ett mer avskilt läge för att t.ex. kunna läsa eller sova. Tillskottet tycks inte stå i paritet med ett verkligt behov och ytan kommer tillika att avgränsas med 90 parkeringsplatser vilket inte gör platsen mer fridfull. När hotellet uppförts blir platsen dessutom avskuren från visuell kontakt med bassängområdet.

Höjning av gräsyta mot Hagsätravägen

Höjning skall enligt förslaget ske med ca 1 meter så att badgästerna kan få ”bättre uppsikt” över bassängerna. Plats ordnas för bord, bänkar och utegrill. Förslaget framstår i det närmaste som obegripligt. Platsen ligger nivåmässigt ungefär som övriga ytor. Inga idrottstävlingar eller liknande kan äga rum i bassängen som motiverar en bättre uppsikt. Föräldrar med småbarn lämnar knappast sina barn ensamma i bassängen oavsett om uppsikten är god eller ej. Åtgärden försämrar naturligtvis inte heller miljön men plats för bord, bänkar, utegrill borde vid behov kunna ordnas redan idag.

Boulebanor

En boulebana finns redan idag på området. Banan försvinner när en tennisbana istället anläggs på dess plats. En ny boulebana skall därför, i likhet med beachvolleyn, anläggas i nuvarande skogsbrynet norr om bassängerna.

Handikappvägar

Enligt bygglovsansökan skall handikappvägar ordnas för anslutning till bad och kring badområdet med lutning på maximalt 1:20.

Att ett eventuellt hotell ordnar handikappvänlig angöring är självklart. Badområdet som sådant bjuder dock inte något större hinder för de flesta rullstolsburna eftersom marken i huvudsak är både jämn och platt. Entrén mot Ormkärrsvägen är dock för brant för många rullstolsburna. Omklädningsmöjligheter för rullstolsburna finns inte heller i dagsläget. Personer med svårare rörelsehinder behöver dessutom förbättrad möjlighet att stiga i och ur bassängerna med hjälp av någon lyftanordning, liknande sådan som förekommer på inomhusbad. En annan, och kostnadsfri åtgärd, som kan tillgängliggöra badet för grupper med astma- och allergiproblem är att göra badområdet rökfritt. Samtliga nämnda åtgärder utgör exempel på sådant som enligt förvaltningens mening borde ordnas oberoende av ett eventuellt samarbete med en hotellrörelse.

Basketplan

En mindre basketplan, med plats för en korg finns idag på den plats där hotellet är tänkt att uppföras. Ny och sannolikt större basketplan skall enligt förslaget uppföras i skogsbrynet norr om bassängområdet.

Utebandybana

Utebandybana utgör såvitt förvaltningen kan bedöma ett nytillskott. Placeringen i det skuggiga skogspartiet norr om bassängerna kanske inte gör den helt attraktiv för användarna. Kopplingen till badliv är inte heller uppenbar .

Tennisbana

På den plats där boulebanan finns idag föreslås en tennisbana istället att uppföras. Sannolikt kan en tennisbana utgöra en trevlig service för hotellgäster. Förvaltningen har inga synpunkter på tennisbanor som sådana men ser inte hur allmänhetens badupplevelse kan förbättras med hjälp av en sådan.

Sandlådor och gungor

Gungor finns idag i anslutning till den befintliga klätterställningen. Inget hindrar att en sandlåda anläggs i anslutning till klätterställningen.

Sammanfattning

Förvaltningen finner sammantaget att nyanläggningarna inte tillför något väsentligt för badet och dess gäster. De allra flesta funktioner utgör ersättningar för de lekredskap och liknande som försvinner om ett hotell uppförs. De mindre tillägg som förekommer är inte så kostnadskrävande att de inte skulle kunna anläggas inom ramen för ordinarie verksamhet. Arbetet med förstärkt tillgänglighet för bil- och rullstolsanvändare måste fortgå oavsett förslaget om hotellbygge.

Det förefaller märkligt att normala satsningar för en lyckad verksamhet inte skulle kunna genomföras utan att en stor del av badet först överläts åt enskild affärsverksamhet. Som förvaltningen i samband med tidigare bygglovsansökningar påpekat tycks det stora besöksantalet väl motivera en utbyggnad av verksamheten med exempelvis fler och/eller större bassänger.

Genom en sådan åtgärd kan Idrottsförvaltningen bidra både till Stadsdelsförnyelsen och till Vision för söderort i enlighet med kommunfullmäktiges beslut.

Förvaltningen vill avslutningsvis och i likhet med stadsbyggnadskontoret framhålla det faktum att tillgängligheten för varor och persontrafik inte kommer att kunna skötas på ett tillfredsställande sätt utan att dagens parkvägar och eventuellt gångtunneln till Örby anpassas för biltrafik.

De förändringar som föreslås i bygglovsansökan ligger av allt att döma i linje med vad en hotellrörelse kan ha behov av, både för etablering och för drift. Detta gynnar dock inte badet. Istället välkomnar förvaltningen en genuin utveckling av Älvsjöbadet, på dess egna villkor och till fromma för de boende i söderort.

BILAGOR

1. Planhandlingar för hotellbygge på Älvsjöbadet
2. Barnchecklista.