



Handläggare: Tony Andersson
Tfn 08-508 27 318

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för del av Sjöbotten 1 i stadsdelen Älvsjö (380 studentlägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Niklas Svensson (tf)

Bo Bergman

Susanne Werlinder

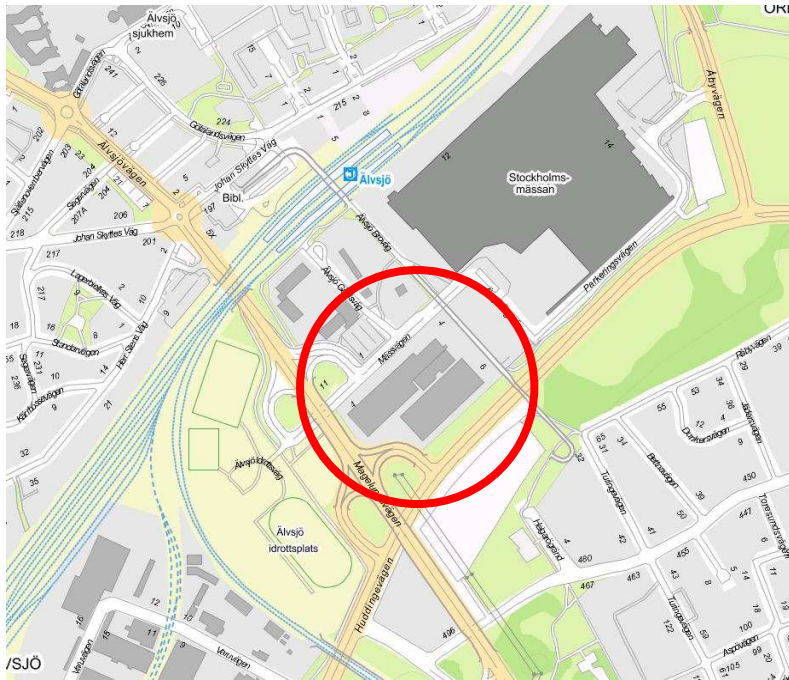
Sammanfattning

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Sjöbotten 1 har varit utsänt för granskning under tiden 2013-11-21 – 2013-12-19. Planområdet ligger intill Huddingevägen i Älvsjö, strax sydväst om Stockholmsmässan. Inom fastigheten, som är planlagd för kontors- och industriändamål, bedrivs idag bland annat handel med tidsbegränsade bygglov. Delar av kontorslokalerna på fastigheten står tomma.

Förslag till detaljplan för Sjöbotten 1 innebär att cirka 380 bostäder för studenter får inredas i befintliga kontorsbyggnader samt i två nya byggnader. Planförslaget innebär också att den handel som bedrivs i området idag görs planenlig. Krav ställs i detaljplanen på åtgärder för att säkerställa acceptabla nivåer mot risk för eventuella olyckor med farligt gods på Huddingevägen. Med föreslagen utformning bedöms praxis för riktvärden för trafikbuller i Stockholm, den sk Stockholmsmodellen, att klaras för bostäderna.

Bilagor: Plankarta reviderad 2014-02-24
Planbeskrivning reviderad 2014-02-24
Granskningsutlåtande
Samrådsredogörelse

Utlåtande



Planområdets läge, markerat i rött.

Bakgrund och syfte

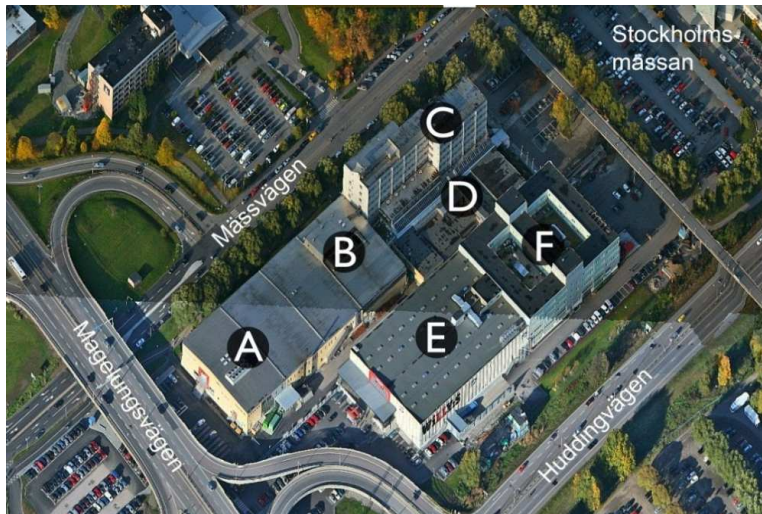
Fastigheten Sjöbotten 1 ligger intill Huddingevägen i Älvsjö, strax sydväst om Stockholmsmässan. Den ägs av Stockholms stad och upplåts via tomträttsavtal till AB Stockholm Sjöbotten 1. Gällande detaljplan medger kontors- och industriändamål. Idag bedrivs livsmedelshandel och sällanköpshandel med tidsbegränsade bygglov i byggnaderna och delar av kontorsbeståndet står tomt. Tomträttshavaren önskar planändring för att möjliggöra inrättandet av studentbostäder inom fastigheten.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra sammanlagt cirka 380 studentbostäder i befintliga kontorsbyggnader och i två nya tillkommande huskroppar. Planarbetet syftar även till att göra de befintliga handelsverksamheterna planenliga.

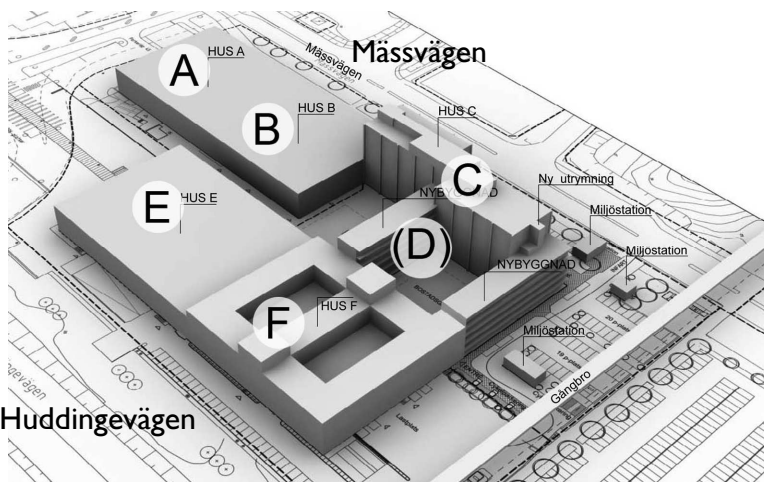
Planförslaget

Övergripande

Planförslaget innebär att den nordöstra delen av planområdet medges för sammanlagt cirka 380 studentbostäder i befintliga och nya byggnader samt att befintliga verksamheter i övriga byggnader ges planstöd. Del av hus D avses att ersättas med två nya huskroppar för bostäder. Resterande bebyggelse föreslås att bevaras.



Vy från söder. Befintlig bebyggelse sparas, utom hus D som ersätts med två nya lamellbyggnader.



Vy från öster. Hus A och B föreslås för centrumändamål och icke störande industri. Hus D ersätts med två nya lamellhus. För hus C, D och två våningar i hus F medges studentbostäder. I hus E och nedre våningar i hus F föreslås handel, lager och partihandel. I hus F medges också kontor.

Hus A och B – centrumändamål och icke störande industri

Befintliga byggnader A och B föreslås innehålla lokaler för centrumändamål. Syftet är att befintlig handel och icke störande industri (serverhallar) ska ges planstöd.

Hus C – studentbostäder

Hus C föreslås att byggas om för att innehålla cirka 190 smålägenheter för studenter. Entré ordnas mot Mässvägen i väster.

Hus D – två nya byggnader med studentbostäder samt idrottslokal

Delar av det befintliga hus D föreslås rivas och ersättas med två nya huskroppar med cirka 100 smålägenheter för studenter. Två lamellhus i fem våningar som spänner mellan hus F och hus C sluter kvarteret och skapar två tysta gårdar. Bostadshusen föreslås som loftgångshus där lägenheterna nås från entrén mot Mässvägen i hus C samt via en entré i fasaden som vetter mot Stockholmsmässan.

En bostadsgård med goda ljusförhållanden för utevistelse föreslås på den södra gården. Under den norra gården finns en idrottslokal, som föreslås att bevaras. Dess tak avses att planteras med sedum, eller liknande.



Perspektivet visar den föreslagna fasaden mot norr. (Rosenbergs Arkitekter)



Perspektivet visar den föreslagna fasaden mot Stockholmsmässan. (Rosenbergs Arkitekter)

Hus E – handel och lager

Befintligt hus E föreslås innehålla handel och i souterängvåning under butiken medges lagerhantering och partihandel.

Hus F – handel, lager, kontor samt studentbostäder

I hus F föreslås de tre nedersta våningarna innehålla lokaler för handelsändamål. I bottenvåningen medges även lagerhantering och partihandel. Kontor medges i hela byggnaden. Byggnadens översta två våningar föreslås att byggas om för att innehålla cirka 90 studentbostäder, med entré via i en av de nya bygganderna som ersätter hus D. De två föreslagna bostadsvåningarna formar sig kring två gårdar som nås via husets två trapphus.

Planförslagets konsekvenser

Pågående programarbete

Fastigheten Sjöbotten 1 är en del i pågående ”programarbete för området vid Råbyvägen och Stockholmsmässan mm i Örby Slott, Älvsjö m fl.”, där inriktningen är att skapa en mer sammanhållen stadsmiljö med nya verksamheter och bostäder. De användningar som föreslås i detaljplanen för Sjöbotten 1 ligger i linje med programarbetets intentioner.

Störningar och risker

I planarbetet har hänsyn tagits till risk för olyckor med transporter med farligt gods på Huddingevägen samt trafikbuller. Detaljplanen reglerar att åtgärder ska vidtas för att uppnå en acceptabel risknivå mot olyckor med farligt gods. Ett avkörningsskydd ska uppföras inom fastigheten, och brandklassade fönster ska användas i fasad mot riskkällan.

De två nya byggnaderna beräknas att utgöra en effektiv bulleravskärmning för en stor andel av de föreslagna bostäderna. Endast ett fåtal lägenheter kommer att behöva särskilda fönster för att klara praxis för riktvärden för trafikbuller i Stockholm, den så kallade Stockholmsmodellen.

Sociala konsekvenser

På grund av den stora etableringen av studentbostäder, har en social konsekvensanalys tagits fram i planarbetet. Slutsatserna i analysen är att de boende kommer att ha god tillgång till service, men att avsaknaden av andra bostäder och mötesplatser är en nackdel. Att området endast kommer att bebos av människor som bor här under en begränsad tid, kan försvåra för den positiva sociala kontroll, som bottnar i att man känner sina grannar. Bostäder kan dock bidra till att öka känslan av trygghet hos människor som passerar området. En etablering av studentbostäder kan också vara till gagn för den levande stadsdel som programarbetet för Älvsjö syftar till att skapa.

Planprocessen

Stadsbyggnadskontoret beslutade den 27 september 2012 § 13 att ge kontoret i uppdrag att påbörja planarbete för fastigheten Sjöbotten 1.

Samråd

Planförslaget var på samråd under perioden 2013-05-06 till och med 2013-06-20. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Söderort/Älvsjö, och samrådsmöte hölls i en lokal inom planområdet den 23 maj 2013, där sex personer närvarade.

Utöver studentbostäder medgavs i detaljplanens samrådsförslag även genomgångsbostäder för boende under kortare tid.

Under samrådet inkom 14 yttranden, planförslaget tillstyrktes av flertalet remissinstanser. *Länsstyrelsen* framförde synpunkter i sak gällande att åtgärder mot trafikbuller och risker från transporter av farligt gods bör studeras ytterligare. *Ålvsjö stadsdelsförvaltning* framförde en synpunkt på att planförslagets sociala konsekvenser bör beskrivas, samt att befintlig idrottslokal bör bevaras. *Miljö- och hälsoskyddsnämnden* efterfrågade fler cykelparkeringar. *Stockholm Vatten* efterfrågade en samordning med befintlig ledning för spillvatten. *Fortum Distribution* efterfrågade ett läge för en elnätstation.

Granskning

Förslag till detaljplan skickades ut för granskning under perioden 2013-11-21 till och med den 2013-12-19. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2013-11-21. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida.

Under granskningen inkom nio yttranden. Flertalet remissinstanser hade ingen erinran. *Länsstyrelsen* efterfrågade en grundligare redogörelse om risknivåerna för handels- och kontorsverksamheterna, avseende olyckor med farligt gods. *Lantmäterimyndigheten* önskade förtydligande om fastighetsindelning. *Stockholm Vatten* framförde synpunkt om hantering av befintlig spillvattenledning. *Fortum Värme* och *Fortum Distribution* önskade u-områden för underjordiska ledningar. *Tomträttshavare till en närliggande hotellfastighet* ville säkerställa sig om att planens utbyggnad inte kommer påverka intilliggande fastigheter. En *privatperson* efterfrågade en annan gestaltning på byggnaderna.

Inkomna synpunkter under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Förslagets gestaltning bör studeras om.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Trafikbuller

Planförslaget har justerats efter samrådet, och innebär nu att endast ett fåtal (cirka fyra stycken) lägenheter behöver tekniska speciallösningar för att klara riktvärden för buller. Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget innebär att en god ljudmiljö kan uppnås för bostäder.

Riskreducerande åtgärder mot olyckor med farligt gods

Planförslaget har reviderats utifrån synpunkter från länsstyrelsen för att säkerställa acceptabla risknivåer avseende olyckor med farligt gods på Huddingevägen. Åtgärderna innebär bland annat att avkörningsskydd ska uppföras mot Huddingevägen framför de föreslagna bostäderna. Planen reglerar också att fönster i fasad mot riskkällan ska utföras i brandklassade material. Med de åtgärder som regleras i detaljplanen bedömer stadsbyggnadskontoret att risknivåerna i planområdet är acceptabla.

Sociala konsekvenser

Planförslagets sociala konsekvenser har studerats och sammanfattats i planbeskrivningen. Stadsbyggnadskontoret ser inga stora risker för att förslaget kommer att ge negativa sociala konsekvenser.

Ledningar

Möjlighet att uppföra en elnätstation har säkerställts i planen. Två mindre u-områden har lagts till för underjordiska ledningar. För en befintlig underjordisk spillvattenledning möjliggör planförslaget en kulvertering eller flytt.

Fastighetsindelning

Planbeskrivningen har kompletterats, utifrån lantmäterimyndighetens yttrande, med ett förtydligande om att fastigheten får delas.

Revidering efter granskning

Efter granskningen reviderades planförslaget, efter tomträttshavarens önskemål om att möjliggöra att en befintlig idrottslokal får finnas kvar. Följande revideringar har gjorts i planförslaget efter granskning:

- Plankartan har justerats för att möjliggöra att en befintlig idrottslokal får finnas kvar. Revideringen innebär att en bestämmelse ”Y – lokal för idrottsändamål”, lagts till på plankartan, samt att en höjd för bjälklag i planen justerats från +23,0 till + 29,0 meter.
- Plankartan har kompletterats med en planbestämmelse om åtgärder mot risk för olyckor med farligt gods.
- Plankartan har justerats avseende en planbestämmelse om åtgärder mot risk för olyckor med farligt gods.
- Plankartan har kompletterats med två mindre u-områden för underjordiska ledningar.
- Plankartan har justerats avseende en bestämmelse om att befintlig underjordisk ledning under befintlig byggnad, får finnas.
- Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken Fastighetsbildning med en beskrivning om att fastigheten får delas.

Ändringarna utgör mindre revideringar, vilka inte bedöms ha något allmänt intresse. Ändringarna föranleder inte någon förnyad granskning. Information har givits till berörda om att tidigare utsända handlingar ska bytas ut.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret har utifrån de inkomna synpunkterna gjort bedömningen att förslaget till detaljplan kan antas av stadsbyggnadsnämnden, med föreslagen revidering.

SLUT