

Handläggare
Maria Borup
Telefon +46 08-508 27 353Till
Stadsbyggnadsnämnden

Tjänsteutlåtande SBN för planläggning av Edö 1 i stadsdelen Farsta strand (vårdboende och seniorbostäder – ca 100 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Petter Lindencrona

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för seniorboende och vårdboende inom fastigheten Edö 1 i Farsta strand. Inom befintlig byggnad bedriver idag Micasa Fastigheter i Stockholm AB ett serviceboende. Micasa önskar ändra användningen för delar av byggnaden från servicehus till seniorbostäder med anledning av Arbetsmiljöverkets krav. Planförslaget kan generera cirka 50 seniorbostäder och 50 vårdbostäder i hyresrätter. Vidare behöver gällande plan ändras i och med att den befintliga byggnaden är planstridig när det gäller byggnadshöjd.

Stockholms stad har upplåtit marken med tomträtt till Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är lämpligt att ändra den tillåtna markanvändningen från allmänt ändamål till bostäder och vård samt att öka den tillåtna byggnadshöjden för att göra befintlig byggnad planenlig.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbete påbörjas.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se*Bilagor: Inga bilagor*

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för seniorbostäder och vård inom fastigheten Edö 1. Vidare ska planen justera den tillåtna byggnadshöjden i området då den befintliga byggnaden strider mot vad som tillåts i gällande plan (10,5 meter).

Bakgrund

Micasa Fastigheter i Stockholm AB bedriver idag ett serviceboende i den befintliga byggnaden inom detaljplanen. Micasa önskar ändra användning för delar av byggnaden från servicehus till seniorbostäder med anledning av att Arbetsmiljöverket inte tillåter verksamhetsformen servicehus i lokalerna då boendet inte uppfyller Arbetsmiljöverkets krav på mått i badrum för att få bedriva vård.

Bygglov kan idag inte ges för att ändra användningen i byggnaden till bostäder då gällande detaljplan anger Allmänt ändamål. Utöver det behöver gällande plan ändras gällande byggnadshöjd eftersom den befintliga byggnaden är planstridig.

Plandata

Planområdet ligger längs den södra sidan av Nordmarksvägen i Farsta Strand. Området angränsar söder ut till sjön Magelungen och den strandpromenad som löper längs med sjön.

Planområdet är omkring 15 400 kvm.

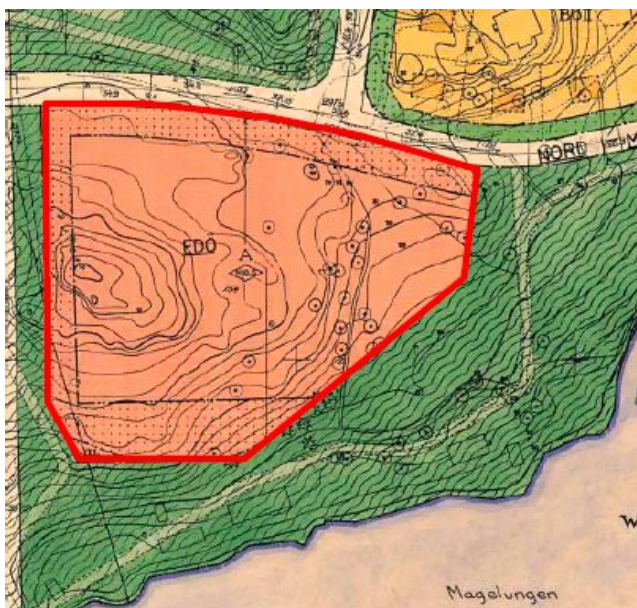


Karta som visar planområdets preliminära avgränsning samt pågående detaljplaner i närområdet.

Gällande detaljplan

Fastigheten omfattas av detaljplan PL. 5510 del II som fastställdes 3/1 1963. I planen finns en generös byggrätt för allmänt ändamål (A) med en begränsning av byggnadshöjd (H 10.5) och med prickmark längs den södra, västra och norra sidan. I övrigt saknar området regleringar. Allmänt ändamål är avsett att användas för allmänna byggnader vilket enligt praxis avser ändamål som tjänar

stat eller kommun. Till exempel kan nämnas förvaltningsbyggnader, rådhus, brandstation, sjukhus och skola.



Gällande detaljplan PL. 5510 del II där berörd fastighet är markerad i rött.

Pågående detaljplaner i området

På den norra sidan av Nordmarksvägen pågår ett planarbete för Kapellskär 1 dnr 2019-00737, med syfte att möjliggöra en ersättning av den befintliga förskolan så att verksamheten kan utökas till totalt sex avdelningar.

Det finns ytterligare en pågående detaljplaneprocess i området för Bjurö 1 med flera, dnr 2016-16240. Detaljplanen möjliggör förtätning med bostäder och centrumändamål i ett befintligt område i östra delen av Farsta strand söder om Magelungsvägen.

Markägoförhållanden

Stockholms stad har upplåtit marken med tomträtt till Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen är Farsta utpekat som ett av de fyra fokusområden i översiktsplanens utbyggnadsstrategi. Området utgörs av blandad stadsbebyggelse och i översiktsplanen föreslås att området kan kompletteras med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. De kompletteringar som föreslås ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom planområdet. Nynäsbanan som återfinns omkring 180 meter norr om området är av riksintresse för kommunikationer.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Farsta byggdes ut under 1950- och 60-talen och var ett av de sista stora utbyggnadsprojekten på jungfrulig mark innanför Stockholms stads gränser. Närområdet karaktäriseras av en luftig bebyggelse i enklaver på naturmark. Stadsplanen består av skivhus och punkthus skapade i ett rationellt byggande där biltrafiken stod i centrum och kollektivtrafiken ansågs som ett komplement.

Planområdet ligger söder om Nordmarksvägen som kantas av flertalet flerfamiljshus i väster. Marken närmast gatan kantas av parkeringsplatser.



Ortofoto Stockholms stad 2018.

Bebyggelse inom området

Inom planområdet finns en befintlig byggnad från 1970-talet som har fyra flyglar om sex våningar kring en central låg byggnad. Därtill finns i öster en lägre byggnadsdel med huvudentré och matsal vilken byggdes till 1994. Byggnadens utformning medför två gårdsbildningar i kvarteret.



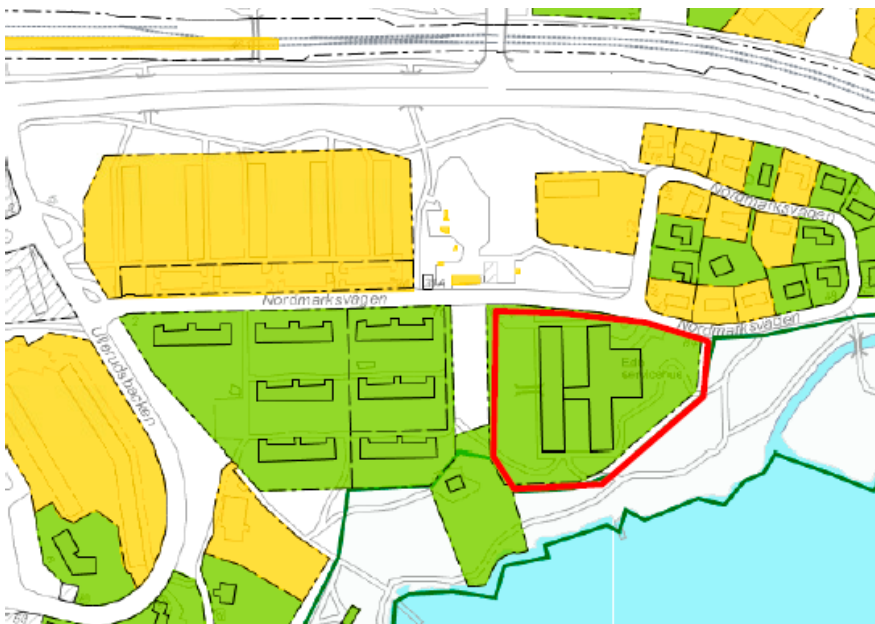
Ortofoto Stockholm stad 2018.

Angränsande bebyggelse

Norr om Nordmarksvägen ligger Skogslyans förskola (pågående detaljplan Kapellskär). I nordväst återfinns ett villaområde med ett 20-tal fastigheter i 1-2 våningar som till största del är byggt under 1970-talet. Öster om planområdet längs med Nordmarksvägens båda sidor finns idag 11 stycken flerfamiljshus i sex till sju våningar.

Kulturmiljö

Fastigheten finns med i Stadsmuseets klassificering och är markerad med grönt, vilket betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. För sådan bebyggelse kan PBL (Plan- och bygglagen) 8:e kap, 13, 14 och 17 §§ tillämpas, vilket bland annat innebär att bebyggelsen inte får förvanskas och att ändring av byggnad ska utföras varsamt.



Kartan visar kulturhistorisk klassificering i och runt planområdet som är markerat i rött.

Trafik och kollektivtrafik

Gatunät och biltrafik

Magelungsvägen ligger cirka 150 meter norr om planområdet och utgör en viktig länk i södra Stockholms kommun då den binder samman östra och västra Söderort. Nordmarksvägen trafikförsörjer området och ansluter mot Ullerudsbacken vilken i sin tur ansluter till Magelungsvägen.

Gång- och cykelvägar

Utmed Nordmarksvägens båda sidor finns trottoarer för de gående. Cyklister hänvisas till gatan. I övrigt är cykelvägnätet väl utbyggt i närområdet.

Kollektivtrafik

Längs Nordmarksvägen, i direkt anslutning till planområdet, finns närmsta busshållplats. Tunnelbanestationen Farsta strand ligger cirka 500 meter från planområdet, liksom avståndet till järnvägsstationen för pendeltåg.

Miljö

Det finns inga konstaterade markföroreningar i området.

Naturvärden

Inom fastigheten finns idag viss naturmark. I de västliga delarna består naturmarken av blandskog och i öst av tät ädellövskog. Området med ädellövskog utgörs av ekområde värdeklass 3 och har av länsstyrelsen klassats som skyddsvärd trädmiljö. Vid planområdets plangräns finns även jätteeckar och enligt länsstyrelsen skyddsvärda träd.



Ekområden och jätteeckar, utdrag ur Stockholms unika ekmiljöer (exploateringskontoret, 2017).

Vidare utgör delar av planområdet en del av ett större kärnområde inom stadens gröna infrastruktur. Delar av planområdets naturmark ingår i habitatnätverk för groddjur, barrskogsfågel samt eklevande arter.

Vattenfrågor

Miljökvalitetsnormer vatten

Planområdet ligger inom både Tyresån-Forsån och Magelungens tillrinningsområde. För Magelungen är den ekologiska statusen idag otillfredsställande och för Tyresån-Forsån är den ekologiska statusen måttlig (VISS, 2019-10-21). Enligt miljökvalitetsnormen ska god ekologisk status uppnås till år 2027.

Dagvatten

Området ligger inom stadens duplicerade dagvattennät.

Riskfrågor

Länsstyrelsen rekommenderar att risksituationer ska bedömas vid exploatering kring vägar inom 100 meter från transportled för farligt gods. Då planområdet är beläget cirka 150 meter från Magelungsvägen bedöms området inte utsättas för sådan risk som kan komma att kräva åtgärder vid utformning av bebyggelsen.

Teknisk försörjning

Området är sedan tidigare anslutet till befintlig teknisk försörjning.

Planförslaget

Planförslaget kommer att pröva att befintliga byggnaders byggnadshöjder görs planenliga då de idag strider mot dessa. Vidare prövar detaljplanen att aktualisera användningsbestämmelsen då allmänt ändamål inte är en gällande planbestämmelse idag. Nya användningsbestämmelser ska medge befintlig och kommande användning.

Eventuella varsamhetsbestämmelser för att skydda byggnadens kulturhistoriska värde kan tillkomma och frågan utreds därför under arbetet med planförslaget.

I det fortsatta arbetet med detaljplanen kommer frågan om naturmiljön i området att utredas vidare för att säkerställa eventuella naturvärden som ska bevaras.

En dagvattenutredning kommer att tas fram och ska behandla hur dagvattnet från området ska omhändertas enligt stadens riktlinjer för dagvattenhantering.

I planförslaget kommer frågor kopplade till parkeringsbehov för de boende att utredas.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget möjliggör cirka 50 stycken seniorbostäder som är anpassade efter en specifik målgrupp (åldersgruppen + 65 år) samt cirka 50 stycken vård- och omsorgsbostäder.

Kulturmiljö i en växande stad

Byggnaden är klassad som särskilt värdefull enligt Stadsmuseets klassificering. Under det fortsatta arbetet med detaljplanen ska frågan om hur byggnadens kulturhistoriska värde tas till vara utredas.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Micasa avser att omvandla dagens serviceboende till seniorboende för åldersgruppen +65 år och vård- och omsorgsboende. Planens syfte uppfyller stadens mål om att tillföra bostäder för olika grupper på en attraktiv plats som är välförsörjd av kollektivtrafik.

Jämställdhet

Planområdets närhet till gång- och cykelvägar och kollektivtrafik är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv. Barn kan förväntas besöka fastigheten i samband med besök hos anhöriga. Det är därför viktigt att det finns säkra gång- och cykelvägar som ansluter till fastigheten och att detaljplanen säkerställer utemiljö åt barn i anslutning till bostaden.

Tillgänglighet

Befintliga byggnader och anslutande mark är tillgänglighetsanpassade utifrån den verksamhet som idag bedrivs inom fastigheten. Tillgängligheten anses idag som god, vilket är viktigt att bibehålla.

Trygghet

Den befintliga bebyggelsen har upplysta entréer och fönster som vetter ut mot gatan och entrépartier. Entréer är inskjutna från trottoaren vilket även ger ett avstånd till gatan.

Trafik och mobilitet

Parkeringslösning kommer att behöva utredas i det fortsatta arbetet då området idag saknar tillgång till parkeringar för boende.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Befintlig byggnad avses behållas men anpassas invändigt för den nya användningen. Hur stor byggrätt som ska tillåtas inom planområdet kommer att utredas vidare under det fortsatta

planområdet då gällande plan har en större byggrätt än vad som idag utnyttjas. Eventuella varsamhetsbestämmelser för att skydda byggnadens kulturhistoriska värde kan tillkomma och frågan utreds därför under arbetet med planförslaget.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Hur dagvatten ska hanteras inom planområdet behöver utredas vidare i planarbetet.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

I planarbetet kommer utredning om buller att tas fram. Även frågan om hur miljö kvalitetsnormer för ytvatten kommer att utredas i dagvattenutredningen.

Teknisk försörjning

Området är sedan tidigare anslutet till befintlig teknisk försörjning.

Planprocess

Process

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet föreslås redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet redovisas för nämnden för ett nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Utiifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Start-PM, januari 2020

Samråd, augusti 2020

Granskning, december 2020

Antagande, maj 2021

Planavtal

Planavtal har tecknats med Micasa Fastigheter i Stockholm AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret anser att platsen är lämplig att pröva för i huvudsak vård och bostäder. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Projektet har goda förutsättningar att ge ett tillskott av nya seniorbostäder och vårdbostäder i ett område med goda boendekvaliteter och god kollektivtrafikförsörjning. De frågor som behöver studeras vidare i det fortsatta planarbetet är bland annat byggrättens storlek, bevarandet av befintlig bebyggelse, buller, dagvatten, naturmiljö och parkering. Stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbete påbörjas.

SLUT