

## **Samrådsredogörelse**

### **Detaljplan för Edö 1 i stadsdelen Farsta Strand,**

### **Dp 2019-13584**

## **Innehåll**

|  |          |
|--|----------|
| <b>Sammanfattning .....</b>  | <b>1</b> |
| <b>Bakgrund.....</b>   | <b>2</b> |
| Förslagets syfte och huvuddrag.....  | 2        |
| Hur samrådet bedrivits.....  | 2        |
| <b>Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande .....</b> | <b>2</b> |
| Statliga och regionala myndigheter och förbund .....                         | 2        |
| Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar.....                              | 4        |
| Övriga remissinstanser .....   | 7        |
| Sakägare enligt fastighetsförteckning.....                                   | 8        |
| <b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>            | <b>9</b> |
| Föreslagna förändringar.....   | 9        |

## **Sammanfattning**

Planen syftar till att möjliggöra att inom befintlig byggnad tillåta seniorbostäder och vårdbostäder. Den befintliga byggnadens höjd bekräftas i planen och förslaget möjliggör också för ett långsiktigt skydd av de kulturhistoriska värden som den befintliga byggnaden besitter. Planförslaget sändes ut på samråd 2020-09-15 – 2020-10-27. Under samrådet har 14 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller utformningen av varsamhetsbestämmelsen, avsaknad av beskrivning av avfallshanteringen och en mer långtgående hantering av dagvatten.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har planhandlingarna förtydligats och planbestämmelser reviderats.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och att ett reviderat detaljplaneförslag nu kan föras vidare till granskning.

### **Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

## Bakgrund

### Samrådsförslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att ge möjlighet till att inom befintlig byggnad tillåta seniorbostäder och vårdbostäder. Den befintliga byggnaden ska inte förändras till det yttre utan det är byggnadens användning som genom planförslaget tillåts förändras. Den befintliga byggnadens höjd bekräftas i planen och förslaget möjliggör också för ett långsiktigt skydd av de kulturhistoriska värden som den befintliga byggnaden besitter.

### Hur samrådet bedrivits

Plansamråd pågick under perioden 2020-09-15 – 2020-10-27.

Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Farsta bibliotek samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Annonser om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i Farsta tisdag 15 september 2020.

### Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. För yttrandena i sin helhet hänvisas till planakten för projektet, dnr 2019-13584. Planakten för ärendet finns tillgänglig i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil.

### Statliga och regionala myndigheter och förbund

#### Länsstyrelsen

##### Kulturmiljö

Fastigheten Edö 1 har klassificerats som sådan bebyggelse som avses i 8 kap 13§ PBL enligt Stockholms stadsmuseum. I antikvariskt utlåtande som bifogats samrådshandlingarna bekräftas denna bedömning. I det antikvariska utlåtandet anges att det inte varit möjligt att få tillgång till byggnadens interiör och att någon bedömning av byggnadens kulturvärden interiört därför inte varit möjlig.

Några av byggnadernas karaktärsdrag beskrivs i planbeskrivningen för att tydliggöra bestämmelsen k som anges för fastigheten på plankartan. I planbeskrivningen beskrivs även att "hur marken tagits omhand kring husen är av betydelse." Länsstyrelsen saknar dock en tydligare bestämmelse på plankartan för att det i framtiden ska vara tydligt vad som är möjligt vid varsam förändring av marken. En tydligare karakterisering av marken/gårdsmiljön samt en tydligare

bestämmelse på plankartan för kvartersmarken kan underlätta för framtida provningar.

Länsstyrelsen vill även förtydliga att plan- och bygglagens varsamhetskrav och förvanskningförbud gäller både invändiga och utvändiga åtgärder om inte annat anges i detaljplanen. Att endast ange varsamhetsbestämmelser för exteriören kan tolkas som ett ställningstagande om att det inte finns kulturvärden interiört att ta hänsyn till vid förändring. Det kan därför vara bra om kommunen kan förtydliga i planbeskrivningen att någon bedömning av byggnadernas interiör inte har genomförts i samband med detaljplanearbetet.

### **Naturvård**

Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen inför planbestämmelsen n1. Länsstyrelsen vill dock uppmärksamma kommunen på att det generellt sett utöver marklov även krävs samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken för avverkning av särskilt skyddsvärda träd. Under genomförandetiden bör träd som avses att sparas skyddas i enlighet med ”Standard för skyddande av träd vid byggnation” av Östberg och Stål.

Enligt 4 § artskyddsförordningen (2007:845) är det förbjudet att störa vilda fåglar under häckningstid, samt att skada eller förstöra fåglarnas häckningsplatser. Avverkning av träd där fåglar häckar får därför inte ske under perioden 1 mars - 31 juli.

Av planbeskrivningen framgår att delar av planområdet utgör habitatnätverk för eklevande arter, barrskogsfågel och groddjur. Det saknas dock en beskrivning över hur dessa nätverk påverkas vid genomförandet av aktuell detaljplan, vilket med fördel kan kompletteras till nästa planskede.

### **Undersökning**

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Region Stockholm Trafikförvaltningen

Har ingen erinran på förslaget.

Trafikverket

Har inget att erinra mot förslaget.

Swedavia

Har inget att erinra mot förslaget.

Luftfartsverket

Luftfartsverket, LVF, har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) inget att erinra detaljplanen. Flygplatser kräver en lokaliseringsbedömning

(flyghinderanalys) för att kunna tillstyrka etablering av hinder högre än 20 meter.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Planbestämmelser som säkerställer markens höjdsättning har lagts till i plankartan.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med text om att det inte har gjorts någon bedömning av byggnadernas interiör.*

*Inför granskning har även rivningsförbudet utgått.*

*Planbeskrivningen har även kompletterats med att samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken kan behöva hållas vid avverkning av skyddsvärt träd, att avverkningen av träd är begränsad under häckningstiden samt hur habitatnätverken påverkas av planen.*

#### **Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar**

##### Stadsdelsnämnden - Farsta stadsdelsförvaltning

I den östra byggnadens tillbyggnad planerar nämnden för en dagverksamhet på entréplanet.

I förslaget antas att de blivande hyresgästerna i seniorboendet har ett stort hjälpbehov av hemtjänst, hemvård och färdtjänst.

Förvaltningen är inte helt övertygad om att så är fallet. För att få en seniorbostad är inte vårdbehov ett kriterium, det är inte heller något biståndsbedömt boende. Antagandet att seniorer inte skulle ha någon bil är inte heller självklart. Förvaltningen tror att parkeringstalet om 0,095 platser per lägenhet kan vara i underkant.

Förvaltningen saknar närmare beskrivning av avfallshanteringen men utgår ifrån att separat insamling av matavfall anordnas och att källsortering finns inom fastigheten.

Förvaltningen har inga invändningar mot att ändra den östra byggnadens användning till seniorbostäder. I planbeskrivningen anges att det är 108 lägenheter i vård- och omsorgsboendet, det ska vara 107.

På plankartan under rubriken Planbestämmelser anges att en text om strandskydd finns på sida 20 i planbeskrivningen. Rätt sida är 21.

##### Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

##### Motivering

Miljöförvaltningen har haft möjlighet att lyfta relevanta miljö- och hälsoskyddsfrågor i samband med att stadsbyggnadskontoret begärde in underlag för miljö- och hälsoskyddsfrågor. Förvaltningen bedömde då buller, dagvatten och natur som de främsta miljö- och hälsofrågorna att utreda och beakta.

MHN anser att samtliga frågor har beaktats i en tillfredsställande utsträckning. Bevarandet av platsens höga naturvärden säkerställs i plankartan. Trafikbullerförordningens riktvärden för bostadsbyggnader innehålls för planförslaget i sin helhet.

Enligt planbeskrivningen behöver planförslaget inte följa de riktlinjer för dagvattenhantering som gäller för staden vid planläggning av ny bebyggelse. Detta eftersom planförslaget endast avser en invändig ombyggnad av befintlig fastighet. MHN instämmer med att stadens åtgärdsnivå för dagvatten inte är aktuell eftersom planen inte innebär någon ny- eller större ombyggnation. Från stadens dagvattenstrategi framgår dock att även där det inte är aktuellt att tillämpa åtgärdsnivån ska dagvattenhanteringen utvecklas i en hållbar riktning. Det innebär att det dagvatten som uppstår på hårdgjorda ytor i möjligaste mån ska renas och fördröjas på eller i anslutning till ytorna, det vill säga tas om hand lokalt.

Staden har tagit fram specifika riktlinjer för dagvattenhantering från parkeringsytor. Enligt planhandlingarna bedöms befintliga parkeringsplatser som tillräckliga för att täcka framtida behov men att det inom fastigheten finns möjlighet att anordna ytterligare parkeringsplatser om behov skulle uppstå. MHN anser därför att det bör utformas fördröjnings och reningsåtgärder för framtida parkeringsytor om sådana blir aktuella. Detta för att säkerställa en dagvattenhantering som utvecklas i en hållbar riktning.

#### Trafikkontoret

Trafikkontoret anser att den framtagna parkeringsutredningen ger en tydlig bild av det förmodade parkeringsbehovet inom fastigheten.

SL-Närbusslinje 184Y har sin vändplats helt och hållet inne på fastigheten Edö. Staden har även belysningsstolpar invid vändplatsen. Om vändmöjlighet för buss ska säkras över tid bör detta på något sätt regleras i detaljplanen. Det finns dock inte något behov av att vändplanen hamnar på gatumark då det redan finns vändmöjlighet för allmän körtrafik längre österut på Nordmarksvägen.

Kulturstrategiska staben - Stadsutvecklingsenheten  
Har ingen erinran mot förslaget.

Uppfattningen om byggnadens värdebärande uttryck som framkommer i det antikvariska utlåtandet delas; ”...den fina placeringen i slänten mot vattnet, byggnadernas inbördes sammanhang och den effektfulla färgsättningen med olikfärgad puts i band som tar ned volymerna på ett karaktärsfullt sätt, viktiga och tidstypiska företeelser som är synnerligen bevarandevärda.”

Det är positivt att fastigheten förses med varsamhetsbestämmelser och skydd mot rivning. Dock anses det att varsamhetsbestämmelsen är formulerar som en skyddsbestämmelse q då utpekade delar ska bevaras, därför anses beteckningen k inte vara passande. Det vore lämpligare att förse byggnaderna med både q och k enligt föreslagen formulering:

q Huvudbyggnadernas volym, färgsättning och fasadernas fältindelning ska bevaras.

k Reparation och underhåll ska utföras med liknande material och metoder. Utemiljöns karaktär ska beaktas.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet har ingen erinran mot att användningsbestämmelserna ändras från allmänt ändamål till seniorbostäder och vårbostäder. Rådet välkomnar vidare att rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser införs samt att även träd inom planområdet skyddas. Rådet noterar även att strandskyddet till viss del återinträder, vilket är positivt.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Planhandlingarna har korrigerats utifrån Stadsdelsnämndens synpunkter om antalet lägenheter i vård- och omsorgsboendet och sidhänvisning i plankartan.*

*Stadsbyggnadskontoret bedömer att parkeringstalet är anpassat efter verksamhetens behov. Skulle ytterligare behov uppstå finns utrymme att inom fastigheten anlägga ytterligare parkeringar.*

*SL-Närbusslinjes vändplats regleras via avtal och kommer inte att hanteras i detaljplanen.*

*Stadsbyggnadskontoret bedömer att det för byggnaden inte krävs någon skyddsbestämmelse. Varsamhetsbestämmelsen har dock reviderats för att inte vara en utformad som en skyddsbestämmelse. Inför granskning har även rivningsförbudet utgått.*

## Övriga remissinstanser

### Stockholm Vatten och Avfall

#### Avfallshantering

Det anges att hantering av avfall ska ske i källarplan i den lägre byggnadsdelen. Viktigt att i det fortsatta arbetet beakta att dragvägen från kärlets placering till hämtfordonets uppställningsplats ska vara lättframkomlig. Det innebär att trappsteg, trösklar, tunga dörrar eller trängs passager inte får finnas. Hiss eller andra mekaniska hjälpmedel är inte heller att rekommendera. Dragvägen till hämtstället ska vara kort, plan, hårdgjort och jämn samt hållas fri från hinder.

Fr.o.m. den 1 januari 2021 kommer det bli obligatoriskt med matavfallsinsamling för verksamheter som serverar mer än 25 portioner per dag. Från 2023 kommer det även vara obligatorisk med matavfallsinsamling för hushåll.

Alla verksamheter som riskerar att släppa ut mer fett än vad normalt hushållsavloppsvatten innehåller måste ha en typgodkänd fettavskiljare installerad för att förhindra att fett släpps ut i avloppsnätet.

Stadens avfallsplan och miljöprogram ska följas och Stockholm Vatten och Avfall förordar fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar för både servicehuset och seniorbostäderna. I den fortsatta planeringen bör en översyn av möjligheterna att tillföra detta genomföras, förslagsvis genom att reglera utrymme i miljörum.

Det är viktigt att detaljplanen säkerställer att hämtfordon kan framföras inom området och angöras vid hämtplatsen. Hämtfordon får vid hämtning inte blockera övrig trafik. Angöring och behov av lastplats/p-förbud ska hanteras i tidigt skede. Förtydligande gällande hur detta planeras för tunga fordon önskas i planbeskrivningen.

#### Vatten

Fastigheten kan använda befintliga spill-, dag- och vattenanslutningar.

Stockholm Vatten och Avfall har befintlig spill- och dagvattenledning i planområdets södra del. För att säkerställa bolagets tillgänglighet till dessa befintliga ledningar bör ett u-område anges.

Stockholm Vatten och Avfall förordar att dagvattenhanteringen ses över och att förbättringar görs även om de inte behöver vara lika

långtgående som åtgärdsnivån. Även beskrivningen av dagvattenhanteringen i planbeskrivningen bör justeras för detta.

#### Stockholm Exergi

Stockholm Exergi framför att det inte har någon erinran gällande fjärrvärme/fjärrkyla eller undermarksanläggningar.

#### Ellevio AB

Ellevio AB har inget att erinra gentemot planförslaget.

#### Hyresgästföreningen Sydost

Föreningen förutsätter att markradonundersökning utförs i framtiden.

För eventuella framtida p-platser bör det planeras för el-laddningsuttag.

Föreningen förutsätter att avfallsrum har mekanisk till- och frånluft. Hur hanteras hushållsmatavfall? Särskilda matavfallspåsar?

Föreningen undrar hur fördelningen ser ut mellan lägenhetsstorlekar för seniorbostäder, både antal och storlek.

Hur stor blir lägenhetsytan/ytor för vårdbostäder?

Hur stor andel av de 108 vårdbostäderna anpassas för demensboende?

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Hur avfallshanteringen är tänkt att ske har förtydligats i planbeskrivningen.*

*Stadsbyggnadskontoret tillsammans med Miljö- och hälsokontoret bedömer att förbättringsåtgärder i dagvattenhanteringen inte är nödvändig i den omfattning som åtgärdsnivån anger. Det är dock önskvärt att åtgärder görs för att förbättra hanteringen. Planbeskrivningen har förtydligats på denna punkt.*

*U-områdets läge har korrigerats.*

*De frågor som Hyresgästföreningen Sydost lämnat är inte frågor som behandlas i detaljplanearbetet utan besvaras bäst av Micasa Fastigheter i Stockholm AB.*

#### **Sakägare enligt fastighetsförteckning**

Micasa Fastigheter i Stockholm AB



Micasa framför att det är viktigt att utreda möjligheten till solceller i den fortsatta processen.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Huvudbyggnaden inom planområdet anses vara särskilt värdefull och har försett med varsamhetsbestämmelser. Huruvida solceller är möjligt får prövas i bygglov.*

#### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret har inte kunnat identifiera några intressekonflikter utifrån inkomna synpunkter.

Varsamhetsbestämmelsen har reviderats så att den inte längre är utformad som en skyddsbestämmelse. Hur avfallshanteringen kommer att ske har förtydligats i planbeskrivningen. U-områdets läge har korrigerats. Rivningsförbudet har utgått efter samrådet.

#### **Föreslagna förändringar**

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har förändringar införts i planhandlingarna.

Förändringar i plankartan:

- Varsamhetsbestämmelsens utformning
- Komplettering av marknivåer
- U-områdets läge har korrigerats.
- Rivningsförbudet har tagits bort.

Förändringar i planbeskrivningen:

- En beskrivning av att en bedömning av byggnadens interiör inte har gjorts har tillkommit.
- Förtydligande av avfallshanteringen.
- Kompletterande beskrivning av dagvattenåtgärder.
- En beskrivning av SL-Närlinje buss vändplats har lagts till.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Petter Lindencrona  
planchef

Maria Borup  
stadsplanerare