

Handläggare
Maria Borup
Telefon 08-508 27 353**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av samråd och ställningstagande inför granskning av detaljplanen för Edö 1 (105 seniorbostäder och 107 vårdbostäder)

Förslag till beslut

1. Att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet
2. Att stadsbyggnadsnämnden ger kontoret i uppdrag att ta fram ett granskningsförslag för detaljplanen

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Petter Lindencrona

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för seniorbostäder och vård- och omsorgsboende inom den befintliga byggnaden på fastigheten Edö 1. Syftet med planförslaget är att bekräfta den befintliga byggnaden och anpassa användningen till dagens behov. Planen syftar även till att säkerställa möjligheten för ett lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheten. Detaljplanen ska dessutom säkra ett långsiktigt skydd av de kulturhistoriska värden som identifierats i den befintliga byggnaden.

Planförslaget möjliggör ca 105 seniorbostäder och 107 vårdbostäder. Stockholms stad har upplåtit marken med tomträtt till Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa).

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. Inga sakägare eller närboende inkom med yttranden under samrådet. Kontorets bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet och ger kontoret i uppdrag att ta fram ett granskningsförslag för detaljplanen.

Syfte

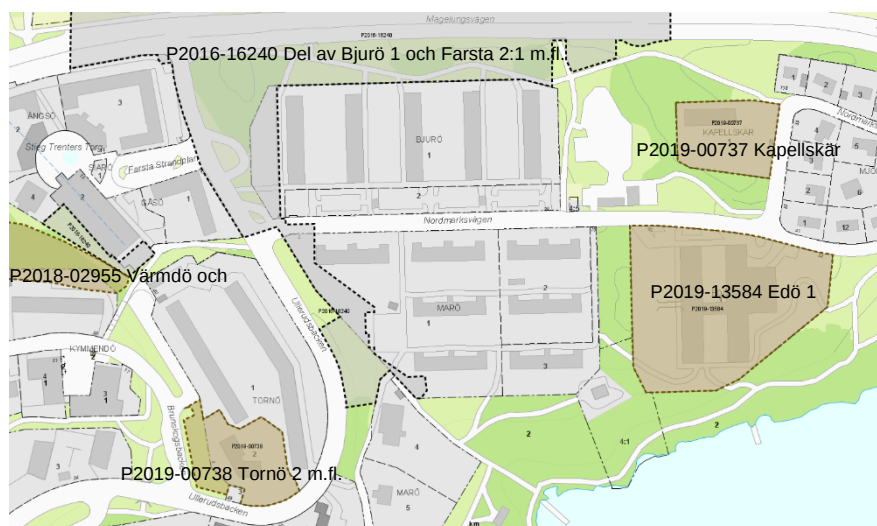
Detaljplanen syftar till att möjliggöra för seniorbostäder och vård- och omsorgsboende inom den befintliga byggnaden på fastigheten Edö 1. Syftet med planförslaget är att bekräfta den befintliga byggnaden och anpassa användningen till dagens behov. Planen syftar även till att säkerställa möjligheten för ett lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheten. Detaljplanen ska dessutom säkra ett långsiktigt skydd av de kulturhistoriska värden som identifierats i den befintliga byggnaden.

Bakgrund

Plandata

Planområdet är beläget 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 avgränsning, samt angränsande pågående detaljplaner eller program.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan Förslag till utvidgning och ändring av stadsplanen för Farsta Gård II m.m. PL. 5510 del II (laga kraft 1963-01-03) anger allmänt ändamål för den berörda fastigheten, en bestämmelse som inte längre används vid planläggning. Byggrätten har en begränsning av byggnadshöjd och prickmark längs den södra, västra och norra sidan. I övrigt saknar fastigheten 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, brandstationer, sjukhus och skola

Markägoförhållanden

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

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Farsta är utpekad som ett av fyra fokusområden i översiktsplanens utbyggnadsstrategi. I stadsutvecklingskartan är området utpekad som ett område som kan kompletteras med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Området är också utpekad som utvecklingsområde för regionalt ekologiskt samband.

Riksintressen

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

Strandskydd

Planområdet ligger inom det generella strandskyddet om 100 meter från Magelungen men upphävdes i samband med antagandet av gällande stadsplan för området. Strandskyddet återinträder automatiskt när ett tidigare planlagt område ersätts med en ny detaljplan, enligt 7 kap 18 g § miljöbalken.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Planområdet ligger söder om Nordmarksvägen som i väster omges av flerfamiljshus. Närmast gatan pågår utbyggnad av Stockholms hus. Längs med den östra delen av Nordmarksvägen finns ett villaområde med ett 20-tal en- och tvåplansvillor. Söder om planområdet och längs med sjön Magelungens strandkant finns en anlagd strandpromenad.

Kulturmiljö

Edö 1 finns med i Stadsmuseets klassificering och är där grönklassad. Bebyggelsen anges som särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt enligt klassificeringen.

Aktuell fastighet uppfördes 1975 för AB Svenska bostäder. Arkitekt var Carl Edvin Sandberg. Byggnaderna är en tydlig exponent för det rationella och enklare formspråket som karaktäriserar tidens arkitektur. Hustypologin återfinns i de angränsande kvarteren Bjurö och Marö vilka uppfördes något tidigare.



Vy från nordost över befintlig byggnad på Edö 1.

Trafik och kollektivtrafik

Området angörs via Nordmarksvägen som är försedd med trottoarer på båda sidor. Cyklister hänvisas till gatan. På Nordmarksvägen i höjd med planområdets västra del finns en hållplats för SL:s närlinjebuss samt en vändslinga. Inom cirka 500 meter finns både tunnelbanestationen Farsta strand och pendeltågstation.

Miljö

I de västliga delarna av planområdet består marken av vuxen till gammal blandskog och i öst av tät ädellövskog. Området med ädellövskog utgörs av ekområde värdeklass 3 och har av länsstyrelsen klassats som skyddsvärd trädmiljö. Vid områdets plangräns finns även jätteekar.

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

Vattenfrågor

Recipienten för planområdet är Magelungen vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer. Magelungen uppfyller idag vare sig god

ekologisk eller kemisk status varför vattenkvaliteten behöver förbättras.

Riskfrågor

Planområdet bedöms inte påverkas av risker kopplade till transport av farligt gods på Magelungsvägen i norr då avståndet är cirka 150 meter mellan dessa.

Planförslaget

Befintlig byggnad inom fastigheten avses bevaras. En invändig ombyggnation planeras för att anpassa byggnaden till seniorbostäder och vårdbostäder. Byggrätten begränsas med prickmark för att säkerställa att så mycket naturmark som möjligt sparas samt med en högsta tillåten byggnadsarea för att begränsa byggnadens och eventuella komplementbyggnaders fotavtryck.

Befintlig byggnads karaktärsbärande egenskaper säkerställs med en varsamhetsbestämmelse (k) i detaljplanen. Byggnadens placering i slänten ner mot vattnet har lyfts fram som betydelsefull ur kulturmiljösynpunkt. För att bevara tomtens och släntens utformning regleras markhöjden i ett par punkter.

Verksamheten förväntas generera ett begränsat parkeringsbehov. Inom fastigheten finns det idag 17 stycken p-platser vilket genererar ett parkeringstal på 0,095 vilket är i linje med Micasas övriga seniorboenden.

Inom planområdet finns en jätteek som förses med en bestämmelse om att trädet endast får fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädssjukdom eller om det utgör fara för personer eller egendom. Trädes ska vid eventuell fällning ersättas med ett nytt av samma art. Det krävs marklov för fällning av trädet.

Planförslaget reglerar hur stor andel av marken som för hårdgöras för att möjliggöra för dagvattenhantering inom fastigheten.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget möjliggör för cirka 105 seniorbostäder som är anpassade efter en specifik målgrupp (åldersgruppen + 65 år) samt bekräftande av 107 befintliga vårdbostäder.

Kulturmiljö i en växande stad

Byggnaden är klassad som särskilt värdefull enligt Stadsmuseets klassificering. Byggnaden har försetts med en varsamhetsbestämmelse för att bevara byggnadens karaktärsdrag.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget möjliggör seniorbostäder och vårdbostäder i ett naturnära läge intill Magelungen med närhet till kommunikationer och kollektivtrafik.

Jämställdhet

Planområdets närhet till gång- och cykelvägar och kollektivtrafik är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Trygghet

Planförslaget bedöms ha positiva konsekvenser för trygghet. Säkra gång- och cykelvägar som ansluter till fastigheten är viktigt bland annat för barn som kan förväntas besöka fastigheten i samband med besök hos anhörig. .

Trafik och mobilitet

Planförslagens föreslår inga förändringar av angöring och tillgänglighet till området. Planområdet bedöms ha god tillgång till gång- och cykelvägar och kollektivtrafik. Behovet av parkeringsplatser är begränsat och bedöms kunna tillgodoses av befintliga parkeringsplatser inom fastigheten.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Den befintliga byggnaden avses bevaras och har försetts med en varsamhetsbestämmelse.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Planförslaget säkerställer att tillräckliga ytor av planområdet bevaras som gröna för att möjliggöra för infiltration och fördröjning av dagvatten.

Planförslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på naturmiljön inom fastigheten då någon utökad byggrätt inte medges.

Strandskyddet återinträder inom delar av fastigheten där det tidigare var upphävt. Det innebär att skyddet för djur och växtlighet stärks.

Planområdets södra och västra del utgör habitatnätverk för eklevande arter, barsskogsfågel och groddjur. Dessa områden ges

bättre förutsättningar då den tillåtna byggrätten minskar i jämförelse med gällande plan. Den jätteek som ligger inom fastigheten förses med en bestämmelse om att trädet endast får fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädssjukdom eller om det utgör en fara för person eller egendom

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

I detaljplanen säkerställs tillräckliga ytor för hantering av dagvatten. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenade ämnen inte tillförs Magelungen.

Ett genomförande av detaljplanen antas inte medföra ökade trafikmängder som ger upphov till ökat buller i området. Fastigheten uppfyller gällande riktvärden för buller.

Teknisk försörjning

Fastigheten är idag ansluten till befintliga tekniska system.

Planprocess

Process

Planen bedrivs med ett standardförfarande.

Planförslaget sändes ut på samråd 2020-09-15 – 2020-10-27.

Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Farsta bibliotek samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. 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. Inga sakägare eller närboende inkom med yttranden under samrådet.

Samlade synpunkter

Länsstyrelsen saknar en bestämmelse i plankartan om hur marken ska bevaras i framtiden med anledning av att den i samrådshandlingarna beskrivits som betydelsefull. Även kulturförvaltningen har synpunkter på varsamhetsbestämmelsen. Skönhetsrådet välkomnar varsamhetsbestämmelserna.

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) förordar att dagvattenhanteringen borde ses över och att förbättringar borde göras. Så långtgående som åtgärdsnivån behövs inte. SVOA önskar även att en korrigering av u-området skulle göras samt att avfallshanteringen behöver utvecklas.

Varsamhetsbestämmelsen avses revideras så att den inte längre är utformad som en skyddsbestämmelse. Bestämmelser om markhöjd föreslås läggas till i plankartan för att tillmötesgå Länsstyrelsens synpunkt. Hur avfallshanteringen kommer att ske föreslås förtydligas i planbeskrivningen. U-områdets läge avses korrigerats utifrån SVOA:s ledning.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2020-01-30 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

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.

Samråd med länsstyrelsen om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Tidplan

Granskning: mars 2021

Antagande: augusti 2021

Planavtal

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Planförslaget syftar till att bekräfta befintlig verksamhet och bebyggelse. Planändringen är en förutsättning för att nuvarande verksamhet ska kunna fortsätta. Huvudbyggnaden förses med varsamhetsbestämmelse för att bevara dess kulturhistoriska värde.

Kontorets bedömning är att nya seniorbostäder och bevarade vårdboende är viktiga bidrag i Stockholms bostadsutbud. De inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta arbetet. Till granskningen förtydligas och justeras planhandlingarna framförallt

beträffande varsamhetsbestämmelse, dagvattenhantering,
avfallshantering, markhöjder och U-område.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden
godkänner redovisningen av samrådet och ger kontoret i uppdrag att
ta fram ett granskningsförslag för detaljplanen.

SLUT