

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

Antagande av förslag till detaljplan för Edö 1 (105 seniorbostäder och 107 vårdbostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Anna-Stina Bokander

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, som idag innehåller 107 vårdbostäder, och anpassa användningen till dagens behov som är att möjliggöra för seniorbostäder. Planen syftar även till att säkerställa möjligheten för 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 cirka 105 seniorbostäder och 107 vårdbostäder. Stockholms stad har upplåtit marken med tomträtt till Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa). De föreslagna seniorbostäderna ligger inom tunnelbanans influensområde och är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Planförslagets sändes ut på samråd 2020-09-15 – 2020-10-27. Under samrådet inkom 14 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak, framför allt vad gällde utformningen av varsamhetsbestämmelsen, avsaknad av beskrivning av avfallshantering och en mer långtgående hantering av dagvatten. Inga sakägare eller närboende inkom med yttranden under samrådet. Till granskningen kompletterades planförslaget med en beskrivning av avfallshantering och ett förtydligande om dagvattenhantering. Varsamhetsbestämmelsen

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se*Bilagor: Plankarta, planbeskrivning, samrådsredogörelse och granskningsutlåtande.*

formulerades om och byggrätten reviderades för att bättre säkerställa bebyggelsens kulturmiljövärden.

Planförslaget ställdes ut på granskning 2021-03-17 – 2021-04-20. Under samrådet inkom 10 yttranden. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget men synpunkter har framförts vad gäller hårdgörandegrad och avfallshantering. Inkomna synpunkter föranleder att hårdgörandegraden har korrigerats.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

UTLÅTANDE

Syfte

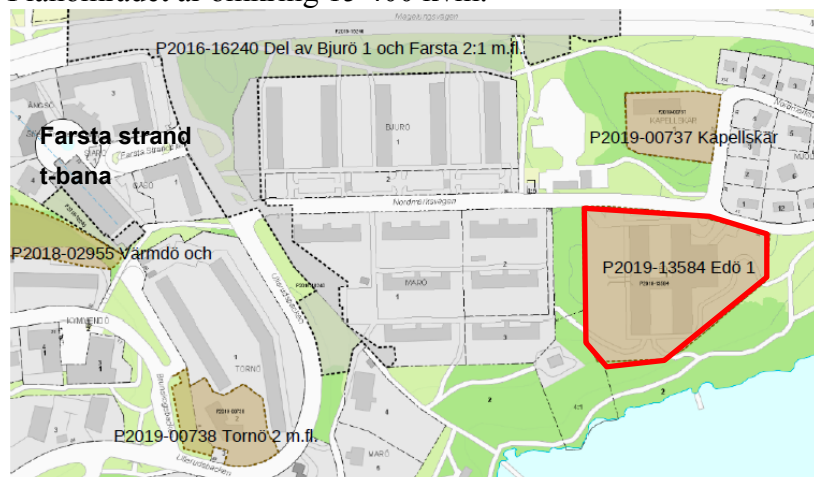
Detaljplanen syftar till att möjliggöra för seniorbostäder och vård- och omsorgsboende inom den befintliga byggnaden på fastigheten Edö 1. Syftet med planförslaget är att bekräfta den befintliga byggnaden och anpassa användningen till dagens behov. Planen syftar även till att säkerställa möjligheten 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, inom röd markering, samt angränsande pågående detaljplaner.

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. Byggrätten har en begränsning av byggnadshöjd och prickmark längs den södra, västra och norra sidan. I övrigt saknar fastigheten regleringar. Allmänt ändamål användes tidigare för allmänna byggnader vilket enligt praxis avsåg ändamål som tjänar stat eller kommun, men bestämmelsen används inte längre vid planläggning.

Pågående detaljplaner i närområdet

Följande detaljplaner pågår i närområdet:

- 2016-16240, del av Bjurö 1 och Farsta 2:1 m.fl.
- 2018-02955 Värmdö och Gränö
- 2019-00738, Tornö 2 m.fl.
- 2019-00737, Kapellskär

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.

Byggnadsordningen

Farsta är i byggnadsordningen klassificerad som tunnelbanestad. För dessa gäller att den gröna karaktären ska tillvaratas och utvecklas. Vid renovering och ombyggnad ska den ursprungliga bebyggelsens volym, proportioner och takformer vara utgångspunkt. Karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer skall tillvaratas eller återskapas.

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.

Befintlig användning

Idag används den västra delen av huvudbyggnaden (hus C) som vårdbostäder (107 lägenheter) medan den östra delen (hus B) står tom i väntan på ombyggnation till seniorbostäder (105 lägenheter). Tidigare användes hela byggnaden som servicehus men efter att lokalerna bedömts som bristfälliga av arbetsmiljöverket byggdes hus C om till vårdbostäder. Under ombyggnationen inhystes hyresgästerna i hus B, som nu står på tur för ombyggnation.

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. Magelungen uppfyller idag vare sig god ekologisk eller kemisk status varför vattenkvaliteten behöver förbättras.

Riskfrågor

Planområdet bedöms inte påverkas av risker kopplade till transporter 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.

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

Planen ger möjlighet för blandade åldersgrupper inom fastigheten, men även yngre seniorer, vilket skapar förutsättningar för att fler rör sig i området under olika tider på dygnet.

Trafik och mobilitet

Planförslaget innebär 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 byggrätten är begränsad.

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, barrskogsfågel och groddjur. Dessa områden ges bättre förutsättningar då den tillåtna byggrätten minskar i jämförelse med gällande plan. Den jätteek som finns inom fastigheten förses med en skyddsbestämmelse.

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 ett ökat buller i området.

Teknisk försörjning

Fastigheten är idag ansluten till befintliga tekniska system.

Planprocess

Process

Planen bedrivs med ett standardförfarande.

Samråd

Planförslaget sändes ut på samråd 2020-09-15 – 2020-10-17.

Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Farsta bibliotek samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Under samrådet inkom 14 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men

framförde synpunkter i sak, framför allt vad gällde utformningen av varsamhetsbestämmelsen, avsaknad av beskrivning av avfallshantering och en mer långtgående hantering av dagvatten. Inga sakägare eller närboende inkom med yttranden under samrådet.

Till granskningen kompletterades planförslaget med en beskrivning av avfallshantering och ett förtydligande om dagvattenhantering. Varsamhetsbestämmelsen formulerades om och byggrätten reviderades för att bättre säkerställa bebyggelsens kulturmiljövärden.

Granskning

Planförslaget ställdes ut för granskning 2021-03-17 – 2021-04-20. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i FYRKANTEN samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Under granskningen inkom 10 yttranden. Flertalet remissinstanser har inte haft någon erinran mot planförslaget men synpunkter har framförts vad gäller hårdgörandegrad och avfallshantering. Inkomna synpunkter föranleder att hårdgörandegraden har korrigerats.

Samlade synpunkter

Totalt har det inkommit 24 yttranden under samråd och granskning, varav inga från närboende. Majoriteten av remissinstanserna har ingen erinran eller tillstyrker planförslaget, däribland länsstyrelsen.

Stockholm vatten och avfall (SVOA) och Miljökontoret framförde under samrådet synpunkter på dagvattenhanteringen. Till granskningen kompletterades planbeskrivningen med ett förtydligande om de tänkta dagvattenåtgärderna. SVOA framförde även att u-områdets läge inte överensstämde med deras ledning. Till granskningen korrigerades u-områdets läge.

Trafikkontoret framförde under samrådet och granskningen synpunkter på att om den vändplats för SL:s närbusslinje ska säkras över tid kan det behöva regleras i detaljplanen. Vändplatsen regleras idag med avtal vilket även bedömts som den bästa lösningen och någon reglering har därför inte gjorts i planförslaget. Trafikkontoret framförde i granskningen att hårdgörandegraden behövde minska. En korrigering av planbestämmelsen har gjorts till antagandet.

Länsstyrelsen och Stadsutvecklingsenheten framförde under samrådet synpunkter på varsamhetsbestämmelsens utformning. Till granskningsskedet korrigerades planbestämmelsens formulering och byggrätten begränsades för att på ett bättre sätt säkerställa ett skydd för byggnadernas kulturmiljövärden.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

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

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2021-02-04 att godkänna redovisning av plansamråd samt att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett granskningsförslag för detaljplan.

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 huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Tidplan

Antagande: juni 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**

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att nya seniorbostäder och bevarade av vårdboende är viktiga bidrag i Stockholms bostadsutbud. Planändringen är en förutsättning för att nuvarande verksamhet ska kunna fortsätta. De föreslagna seniorbostäderna ligger inom tunnelbanans influensområde och är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Kontorets bedömning är att en varsamhetsbestämmelse är en lämplig nivå för att befintlig byggnads karaktärsbärande egenskaper ska säkerställas och att byggrättens begränsning ytterligare stärker skyddet av byggnadernas kulturmiljövärden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta förslaget till detaljplan.

SLUT