

Laga kraft 2021-07-22

## **Planbeskrivning**

### **Detaljplan för Edö 1 i stadsdelen Farsta Strand, Dp 2019-13584**

**Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[stockholm.se](http://stockholm.se)

## Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
Handlingar .....	3
Planens syfte och huvuddrag .....	3
Plandata .....	4
Tidigare ställningstaganden .....	4
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>6</b>
Natur .....	6
Geotekniska förhållanden .....	7
Hydrologiska förhållanden .....	7
Pågående markanvändning .....	8
Stadsbild .....	11
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	11
Offentlig och kommersiell service .....	13
Gator och trafik .....	13
Störningar och risker .....	14
<b>Planförslag .....</b>	<b>15</b>
Bevarande av befintlig byggnads kulturvärden .....	15
Gator och trafik .....	16
Teknisk försörjning .....	17
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>20</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	20
Naturmiljö .....	21
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	21
Stadsbild .....	22
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	22
Störningar och risker .....	22
Upphävande av strandskydd .....	24
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	25
Barnkonsekvenser .....	25
<b>Tidplan .....</b>	<b>25</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>25</b>
Organisatoriska frågor .....	25
Verkan på befintliga detaljplaner .....	25
Fastighetsrättsliga frågor .....	26
Ekonomiska frågor .....	26
Tekniska frågor .....	27
Genomförandetid .....	27

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Antikvariskt utlåtande*, (Ridderstrands Byggnadsantikvariska Byrå, 2020-05-25)
- *Bullerutredning* (efterklang;, 2020-05-15, rev 2020-05-26)
- *Dagvattenutredning* (Kadesjös, 2020-05-20, rev 2020-06-17)
- *Parkeringsutredning* (Micasa Fastigheter i Stockholm AB, 2020-05-20)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Maria Borup på stadsbyggnadskontoret med konsultmedverkan av WSP Sverige AB. Medverkande byggaktör har varit Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

### Planens syfte och huvuddrag

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.

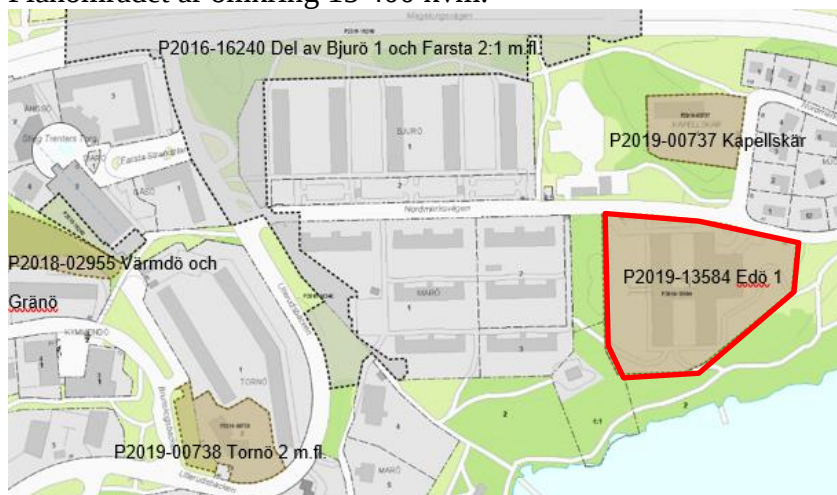
Inom befintlig byggnad bedriver idag Micasa Fastigheter i Stockholm AB ett serviceboende. Micasa önskar ändra användningen för delar av byggnaden från servicehus till seniorbostäder med anledning av Arbetsmiljöverkets krav på mått i badrum för att få bedriva vård. Planförslaget kan generera cirka 105 seniorbostäder och 107 vårbostäder. Vårbostäderna är befintliga och innebär inget tillskott. Båda bostadsformerna är upplåtna med hyresrätt.

## Plandata

### Läge, areal

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.



*Kartan visar planområdets avgränsning markerat med rött samt pågående detaljplaner i närområdet.*

### Markägoförhållanden

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

## Tidigare ställningstaganden

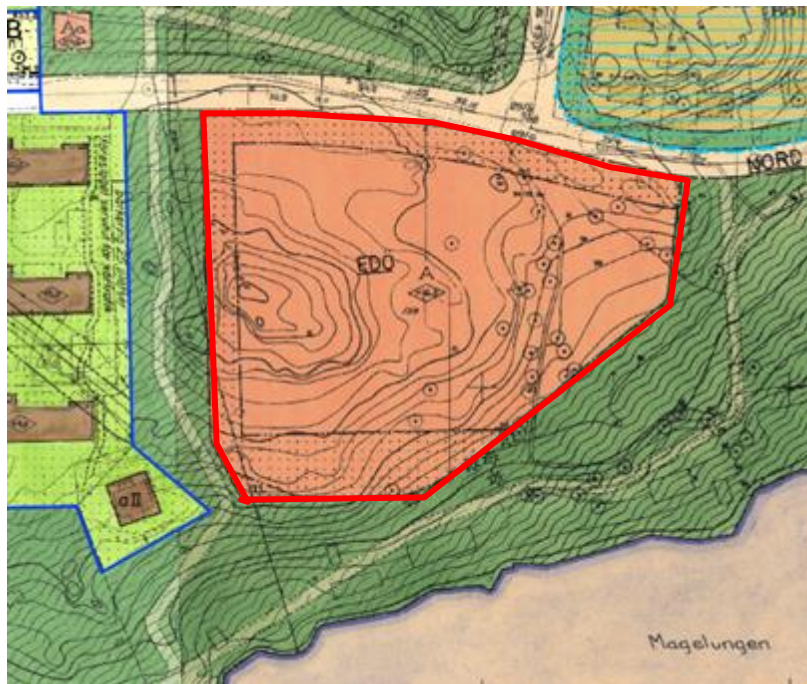
### Översiktsplan

Farsta är utpekad som ett av de fyra fokusområdena i översiktsplanens utbyggnadsstrategi. I stadsutvecklingskartan är området utpekad som ett område som kan kompletteras med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. De kompletteringar som föreslås görs i stadsdelen ska ske med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Området är också utpekad som utvecklingsområde för regionalt ekologiskt samband.

### Detaljplan

Följande detaljplaner berörs av planarbetet:

*Detaljplan Förslag till utvidgning och ändring av stadsplanen för Farsta Gård II m.m. PL. 5510 del II (laga kraft 1963-01-03).*



*Gällande detaljplan med Edö 1 markerad med rött.*

Detaljplanen anger allmänt ändamål för den berörda fastigheten, en bestämmelse som inte längre används vid planläggning. Byggrätten är generös med en begränsning av byggnadshöjd (H 10,5) och med 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.

#### Start-PM

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

#### Markanvisning

Exploateringskontoret har i ett medgivande gett Micasa Fastigheter i Stockholm AB godkännande att genomföra en planändring för fastigheten Edö 1. "Medgivandet omfattar endast ändring av byggnadshöjd samt ändring av ändamålet från allmän anläggning till seniorboende." Micasa Fastigheter i Stockholm AB är tomträttshavare för fastigheten Edö 1 och förvaltar serviceboendet inom fastigheten.

#### 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.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Strandskyddet kan upphävas om särskilda skäl föreligger, enligt 7 kap 18 c § miljöbalken.

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Den del av planområdet som inte är bebyggd eller utgör gård är huvudsakligen naturmark idag.

#### Naturvärden

I de västliga delarna av planområdet består naturmarken 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 och skyddsvärda träd enligt länsstyrelsen.



*Ekområden och jätteekar, utdrag ur Stockholms unika ekmiljöer (exploateringskontoret, 2017)*

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.

#### Ekosystemtjänster

Inom naturmarken i området finns idag bland annat ekosystemtjänsterna biologisk mångfald, ekologiskt sampel, habitat, värdefulla naturtyper, dagvattenhantering, hälsa och sinnlig upplevelse.

#### Geotekniska förhållanden

##### Markförhållanden

Enligt den geologiska kartan består marken till största delen av glacial lera. Den östra delen av området, som idag är obebyggd, består av urberg. Förekomst av markradon har inte utretts.

Stockholm Vatten och Avfall har en ledning i den södra delen av planområdet.

#### Hydrologiska förhållanden

##### Översvämningsrisker

Den översiktliga skyfallsmodelleringen för Stockholms stad visar att det idag inte finns någon risk för att planområdet översvämmas vid skyfall. Marken lutar från norr till söder ner mot sjön Magelungen.

##### Miljökvalitetsnormer för vatten

Recipienten för planområdet är Magelungen (SE657041-163174). Magelungen har näringsrikt vatten med höga halter av fosfor enligt information från Tyresåns vattenvårdsförbund. Fram till början av 1970-talet släpptes dåligt renat avloppsvatten ut i Trehörningen, föroreningarna fortsatte till Magelungen vilket ledde till de höga fosforhalterna. Sedan dess har halterna minskat kraftigt. Enligt VISS (juni 2020) har Magelungen otillfredsställande status. Kvalitetsfaktorn växtplankton (biovolym) är utslagsgivande med avseende på miljökonsekvenstyp övergödning. Även kvalitetsfaktorn näringsämnen (totalfosfor) har otillfredsställande status. Medelhalten av totalfosfor är uppmätt till 43,2 µg/l, referensvärdet är 12,5 µg/l. Miljökvalitetsnormen som ska uppnås för Magelungen är god ekologisk status 2027.



Magelungen uppnår inte heller god kemisk status, vilket beror på att gränsvärdena för perfluoroktansulfon (PFOS), tributyltenn (TBT), kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar överskrids. Miljökvalitetsnormen ska uppnås år 2027 för god kemisk ytvattenstatus.

### Dagvatten

Fastigheten utgörs idag delvis av hårdgjorda ytor i form av byggnader och parkering och delvis av grönytor. I grönyterna sker idag viss fördröjning och rening av dagvatten i form av naturlig infiltration i marken.

Utbyggnaden i öster och den sammankopplande delen mellan de två huvudbyggnaderna är beklädda med sedumtak vilket totalt motsvarar ca 900 m<sup>2</sup>.

Takavvattning samt avvattning vid dagvattenbrunnar på tomtmark leds via samlingsledning till kommunal anslutningspunkt för dagvatten i östlig riktning. Det sker även yttlig avrinning från tomtens norra delar som belastar kommunalt dagvattennät på Nordmarksvägen.



Befintlig dagvattenhantering för fastigheten. För gröna ytor sker infiltration i marken. Övriga ytor som utgörs av tak (lila), sedumtak (blå), asfalt (grå) och markplattor (skrafferad vit/grå) avvattnas via ledningssystem. Illustration från dagvattenutredningen (Kadesjös).

### Pågående markanvändning

#### Befintlig bebyggelse

Befintlig byggnad från 1970-talet har fyra flyglar om sex våningar kring en central låg länkbyggnad. Därtill finns i öster en



lägre byggnadsdel med huvudentré och matsal vilken byggdes till 1994. Den västra byggnaden har under 2020 försetts med balkonger vilka är placerade diagonalt mot byggnadskroppen. Byggnadens utformning medför två gårdsbildningar i kvarteret.



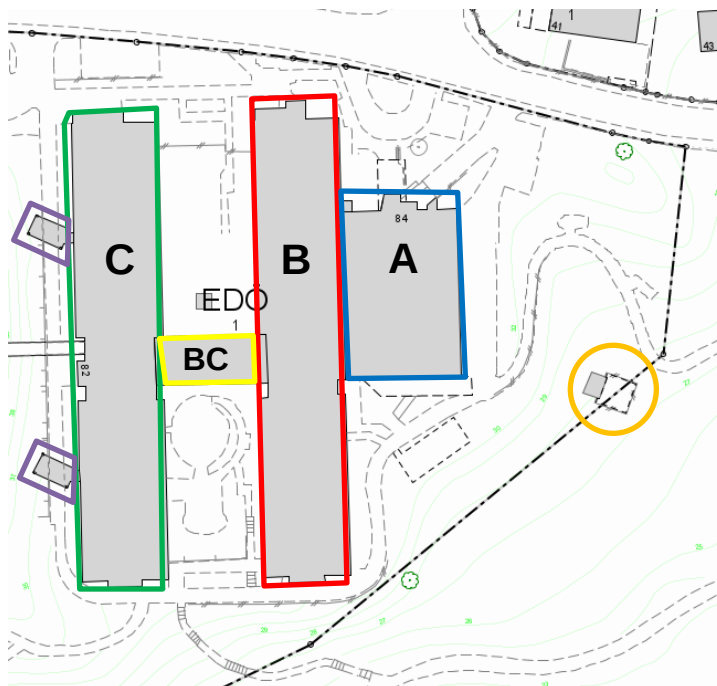
*Vy från nordost över del av befintlig byggnad.*



*Vy över planområdet med omgivningar sett i snedbild från öster.*

I den östra delen av planområdet, på fastighetsgränsen finns idag en mindre byggnad, ett så kallat parklagshus som parklagen på fritidsförvaltningen lät uppföra innan de försvann vid omorganisationen och stadsdelsreformen genomfördes på 1990-talet. Byggnaderna fördelades mellan stadsdelen eller idrottsförvaltningen eller fastighetsförvaltningen. I det här fallet

är det troligtvis idrottsförvaltningen som ansvarar för byggnaden. Byggnaden kommer i planen att vara planstridig.



*Huvudbyggnaden består av hus B och C. Byggnaden BC binder samman hus B och C. Hus A är tillbyggnaden från 1994. Den mindre byggnaden är markerad med orange. Balkonger på den västra byggnaden är markerade med lila.*



*Vy från öster på den mindre byggnaden och i fonden syns hus B samt en del av hus A.*

### Stadsbild

Planområdet ligger söder om Nordmarksvägen som i väster omges av flerfamiljshus om sex till sju våningar. Närmast gatan pågår utbyggnad av Stockholmshus. 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.



*Ortofoto Stockholms stad 2018*

### Kulturrehistoriskt värdefull miljö

#### Bebyggelse

Edö 1 finns med i Stadsmuseets klassificering och är där grönklassad. Bebyggelsen anges som särskilt värdefull från historisk, kulturrehistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt enligt klassificeringen. 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,
- att underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadens kulturrehistoriska värden,
- att underhållet ska utföras så att de särskilda värdena bevaras,
- att ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag samt med tillvaratagande av byggnadens kulturrehistoriska värden.

Farsta byggdes ut under 1950- och 60-talen och var ett av de sista stora utbyggnadsprojekten på jungfrulig mark innanför Stockholms stads gränser. I Farsta Strand tillkom de första stadsplanerna på 1950-talet. Närområdet karakteriseras av en luftig bebyggelse i enklaver på naturmark. Stadsplanen består av skivhus och punkthus danade i ett rationellt byggande där

biltrafiken stod i centrum och kollektivtrafiken ansågs som ett komplement.

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. Edö 1 kan ses som en förlängning och avslut av bebyggelsen i kvarteren.

I det antikvariska utlåtandet (Ridderstrands Byggnadsantikvariska Byrå) har följande kulturhistoriskt viktiga karaktärsdrag pekats ut som viktiga att värna:

1. Byggnaderna på fastigheten besitter såväl social-, arkitektur- som kulturhistoriska värden.
2. I socialhistoriskt hänseende är byggnaderna ett välbevarat exempel på hur välfärdsstatens framväxt efter andra världskriget satsade på goda boendeanternativ för sin åldrande befolkning, i fina centrala lägen inom de nya bostadsområdena. Edö 1 är en av de mest oförändrade av liknande anläggningar från den aktuella tidsperioden i Stockholmsområdet.
3. Arkitektoniskt är 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.
4. Kulturhistoriskt sett är det viktigt att miljöer även från denna, i tid närstående period får uppmärksamhet, särskilt i ett fall som detta där det ännu finns mycket av 1970-talets särskilda stilingredienser bevarade.
5. Konkreta exempel som är mycket viktiga att bevara är den speciella putstekniken och avfärgningen av fasaderna i band med omväxlande färgytor och bevarade originalbalkongfronter i anpassat utförande. Även det flacka taket som i övergången till fasaden markeras med ett högt band av korrugerad, stående plåt, är ett viktigt karaktärsdrag som är typiskt för sin epok i svenskt byggande.
6. Även hur marken tagits omhand kring husen är av betydelse.



Någon bedömning av byggnadernas interiör har inte gjorts under arbetet med detaljplanen.



*Hus B:s gavel mot Magelungens strand samt en del av planteringen mellan huskropparna. Putsbanden bidrar till en horisontal indelning av byggnaden. Foto: Antikvariskt utlåtande, Stellan Ridderstrand.*

### **Offentlig och kommersiell service**

I områdets närhet finns ett brett utbud av offentlig och kommersiell service i form av bland annat förskola, vårdboende och centrum.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

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

#### **Biltrafik**

Fastigheten angörs via Nordmarksvägen. Idag finns ett fåtal parkeringsplatser för bilar inom fastigheten då den verksamhet

som bedrivs är vård- och omsorgsboende vilken har ett litet behov av parkeringar. Besökare hänvisas till parkering längs med Nordmarksvägen.

#### Gång- och cykeltrafik

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

#### Kollektivtrafik

Längs Nordmarksvägen, inom den västra delen av planområdet, finns hållplats för SL:s närlinjebuss samt en vändslinga. Både tunnelbanestationen Farsta strand och järnvägsstationen för pendeltåg är belägna cirka 500 meter från planområdet.

#### 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.

### Störningar och risker

#### Förorenad mark

Det finns inga konstaterade markföroreningar i området.

#### Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM<sub>10</sub> är 20-25 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 50 µg/m<sup>3</sup>. Halten av kvävedioxid är 24-30 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 60 µg/m<sup>3</sup>.

#### Buller, vibrationer

Enligt stadens översiktliga bullerkartering utsätts delar av planområdet för trafikbuller från Nordmarksvägen. Ljudnivån är mellan 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå närmast vägen.

#### Farligt gods

Länsstyrelsen rekommenderar att risksituationer ska bedömas vid exploatering kring vägar inom 100 meter från transportleder av farligt gods. Då planområdet är beläget cirka 150 meter från transportled för farligt gods (Magelungsvägen) bedöms området

inte utsättas för sådan risk som kan komma att kräva åtgärder vid utformning av bebyggelse.

## **Planförslag**

### **Bebyggelse**

Befintlig byggnad inom fastigheten avses bevaras. En invändig ombyggnation kommer att ske för att anpassa byggnaden till sin nya användning.

Föreslagen detaljplan medger för ytterligare användning, i form av seniorbostäder (B<sub>1</sub>) och vårdbostäder (D<sub>1</sub>). Planförslaget bekräftar den befintliga byggnadens höjd. Nockhöjden regleras till +53 meter över angivet nollplan för huvudbyggnadens hus B och C. Den sammanlänkande byggnadsdelen BC får en nockhöjd om +39 meter och tillbyggnaden hus A regleras till +42 meter över angivet nollplan. Byggrätten för huvudbyggnaden är reglerad utifrån dagens bebyggelse. Egenskapsgränsen ligger generellt 0,5 meter utanför byggnadernas fasader. Byggrätten begränsas för huvudbyggnaden med prickmark för att säkerställa att så mycket naturmark som möjligt sparas samt för att bevara befintlig huvudbyggnad. Byggrätten för hus A är lite mer generös vilken möjliggör för en utbyggnad om cirka 100 kvadratmeter till totalt 900 kvadratmeter. För att möjliggöra för framtida behov av komplementbyggnader tillåts det totalt inom korsmarken att 100 kvadratmeter uppförs.

### **Bevarande av befintlig byggnads kulturvärden**

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen, med stöd av framtaget *Antikvariskt utlåtande* (Ridderstrands Byggnadsantikvariska Byrå), att den befintliga byggnaden och dess kulturhistoriska värden ska bevaras. Befintlig byggnads karaktärsbärande egenskaper säkerställs med en varsamhetsbestämmelse (k) i detaljplanen. Bestämmelsen lyder ” Huvudbyggnadernas karaktärsdrag ska bibehållas vad gäller placering i terräng, volym, proportioner, indelning, färgsättning samt detaljeringsgrad, se planbeskrivningen sida 12 punkt 3, 5 och 6.” när det kommer till kulturhistoriskt viktiga karaktärsdrag för byggnaden och marken.

Byggnadens placering i slänten ner mot vattnet har lyfts fram som betydelsefull ur kulturmiljösynpunkt. För att bevara tomtens utformning, i form av slänt, regleras den största delen av marken som prickmark för att begränsa möjligheten till nya byggnader. Den södra halvan av fastigheten omfattas även av strandskydd vilket medför att åtgärder där kräver dispens.



Vid behov av renovering och ändring av byggnaderna ska särskild varsamhet ägnas åt byggnadernas kulturhistoriskt viktiga värden som beskrevs under rubriken *Kulturhistoriskt värdefull miljö* samt i det till planen tillhörande antikvariska utlåtandet. På sida 12 i planbeskrivningen beskrivs dessa värden och det är främst punkt 3, 5 och 6 som är aktuella för byggnaderna.

Någon bedömning av byggnadernas interiör har inte gjorts under arbetet med detaljplanen och varsamhetsbestämmelsen omfattar därmed bara byggnadernas exteriör.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

Planförslaget påverkar inte gatunätet.

#### **Biltrafik**

Planförslaget förväntas inte ge upphov till förändrade trafikmängder än dagens verksamhet. De boende i seniorbostäderna och vård- och omsorgsboendet förväntas inte ha bil. Det är i första hand hemtjänsten, besökare, anställda samt varuleveranser som bedöms generera fordonstrafik.

Den framtagna parkeringsutredningen visar att den förväntade hyresgästen i seniorboendet (+65) inte har något större behov av bilparkering. Detta då hyresgästen är i behov av hjälp i hemmet och valt att flytta till ett tillgänglighetsanpassat hem.

Hyresgästerna i seniorboendet är till stor del i behov av hemtjänst, hemvård och färdtjänst. Totalt planeras det för cirka 212 lägenheter bestående av 1:or, 2:or och 3:or fördelade på seniorboende (105 stycken) och vård- och omsorgsboende (107 stycken).

Inom fastigheten finns det idag 17 stycken befintliga p-platser vilken enligt utredningen kan fördelas mellan seniorboendet och vård- och omsorgsboendet enligt nedan:

- 10 stycken förhyrda varav 2 handikapplatser till seniorboendet
- 3 stycken för hemtjänst/hemvård
- 3 stycken för vård- och omsorgsboendet
- 1 stycken serviceplats

Sammantaget innebär det ett parkeringstal på 0,095 vilket är i linje med Micasas övriga seniorboenden.

Inom fastigheten finns det möjlighet att anordna ytterligare parkeringsplatser om behov skulle uppstå.

#### Gång- och cykeltrafik

I den undersökning (*Rapport om efterfrågan och behov av seniorbostäder*, 2020-01-17) som Micasa låtit utföra, för att fördjupa kunskapen om efterfrågan på seniorboende och behov hos företagets kundgrupp, framkom det att målgruppen för seniorboende till största del inte tar sig fram med varken egen bil eller cykel längre och att de således inte har någon betalningsvilja för garage och cykelrum.

Cykelparkering ska däremot finnas för hemtjänsten, hemvården och de som arbetar på vård- och omsorgsboendet samt för besökare. För vård- och omsorgsboendet finns det idag 20 stycken cykelplatser och för seniorbostäderna planeras det för cirka 10 stycken platser som vid behov kan utökas.

#### 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

Det är av stor vikt att området upplevs som tryggt att röra sig i under dygnets alla timmar. Belysning, plantering och gestaltning av den yttre miljön i övrigt bör utformas med detta som en av flera utgångspunkter.

### **Teknisk försörjning**

#### Vattenförsörjning, spillvatten

Byggnaden är sedan tidigare ansluten till kommunala ledningar.

#### Dagvatten

I den genomförda dagvattenutredningen konstateras att planförslaget avser en invändig ombyggnad av befintlig bebyggelse och att planförslaget därför inte bedöms behöva följa de riktlinjer för dagvattenhantering som gäller för staden vid planläggning av ny bebyggelse. Stadsbyggnadskontoret anser dock att det är önskvärt att åtgärder ändå görs för att förbättra dagvattenhanteringen inom området. Åtgärderna behöver däremot inte vara lika långtgående som åtgärdsnivån. Möjlig åtgärd skulle kunna vara att vid parkeringsplatser använda kantsten för att leda vatten till infiltrationsytor istället för dagvattennätet. Micasa Fastigheter i Stockholm AB kommer

inför ansökan om bygglov att ha utrett vilka möjliga åtgärder som ska genomföras.

En planbestämmelse säkerställer att tillräckliga ytor reserveras för grönska med fördröjande effekt på dagvatten. Högst 25 procent av den marken som regleras som prickmark får hårdgöras, resterande del av marken ska vara av genomsläppligt material. Andelen hårdgjord mark utgår ifrån hur dagens markanvändning ser ut, där det idag finns flera asfalterade gångvägar och hårdgjorda ytor runt om byggnaderna. För att säkerställa att marken inte hårdgörs kompletteras bestämmelsen med en administrativ bestämmelse om att det krävs marklov för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

#### *Åtgärder för att uppnå åtgärdsnivån*

Av de vanligaste dagvattenföroreningarna visar beräkningar att halterna av fosfor överskrider riktvärdet. Halterna av fosfor beräknades till 160 µg/l vilket ligger över riktvärdet på 43 µg/l som finns beskrivet i *Underlag till lokalt åtgärdsprogram för Magelungen och Forsån, rev 2017-10-25*. Med den föreslagna LOD-lösning beräknades halten fosfor till cirka 128 µg/l, mängden fosfor som idag släpps ut från fastigheten till Magelungen beräknades till 0,34 kg/år, med föreslagen LOD-lösning till 0,27kg/år.

Beräkningen av föroreningsbelastningar har utförts med schablonhalter enligt StormTac Web och avser alla avrinningsytor som antas belasta dagvattennätet (se illustration under rubrik *Hydrologiska förhållanden – Dagvatten, s. 8*).

Föroreningsbelastning har beräknats för tre scenarion:

Scenario 1: befintlig föroreningsbelastning (inga åtgärder).

Scenario 2: planerad situation utan dagvattenåtgärder.

Scenario 3: planerad situation med dagvattenåtgärder.

Ämne	Enhet	Befintlig situation	Planerad situation utan dagvattenåtgärder	Planerad situation med dagvattenåtgärder	Differens
Fosfor (P)	kg/år	0,34	0,34	0,27	0,07
Kväve (N)	kg/år	2,9	2,9	2,18	0,72
Bly (Pb)	kg/år	0,0052	0,0052	0,0010	0,0042
Koppar (Cu)	kg/år	0,019	0,019	0,013	0,006
Zink (Zn)	kg/år	0,052	0,052	0,029	0,023
Kadmium (Cd)	kg/år	0,0013	0,0013	0,00026	0,00104
Krom (Cr)	kg/år	0,0081	0,0081	0,0045	0,0036
Nickel (Ni)	kg/år	0,0082	0,0082	0,0033	0,0049
Kvicksilver (Hg)	kg/år	0,000018	0,000018	0,000016	0,000002
Suspenderad substans (SS)	kg/år	44	44	20	24
Olja	kg/år	0,18	0,18	0,045	0,14
PAH16	kg/år	0,0010	0,0010	0,0004	0,00006
Benso(a)pyren (BaP)	kg/år	0,000019	0,000019	Ingen uppgift	-

*Tabellen visar beräknade föroreningsmängder per år för planområdet vid tre scenarion. (Dagvattenutredning, Kadesjös).*

Om markåtgärder genomförs inom fastigheten eller dagvattenstammar planeras bytas ut eller dras om rekommenderas att åtgärder görs för att minska belastningen av fosfor. Den lösning som föreslås i dagvattenutredningen är att en stor del av takvattnet, som idag leds direkt till det kommunala dagvattennätet, leds till en översvämningssyta om cirka 56 m<sup>3</sup> innan det kopplas på det kommunala dagvattenätet. För resterande delar som idag avvattnas direkt till dagvattennätet krävs LOD-lösningar om en sammanlagd magasinsvolym om cirka 10 m<sup>3</sup>. En fördröjningsvolym på cirka 66 m<sup>3</sup> skulle i så fall krävas för att klara riktlinjerna för Stockholm stads dagvattenhantering. I detta fall måste en mer detaljerad projektering utföras.

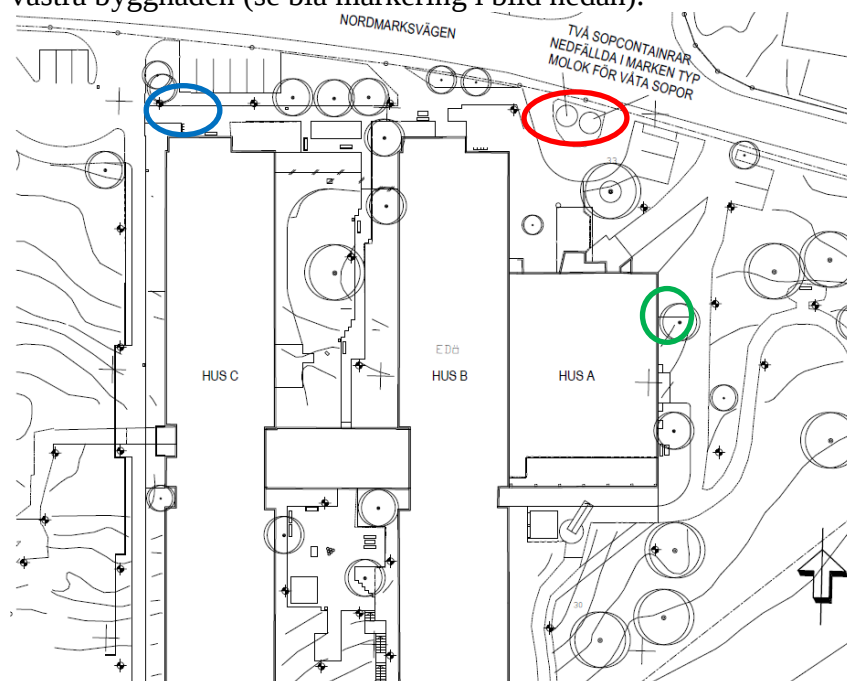
Eftersom att fastigheten Edö 1 idag har relativt liten föroreningsbelastning och att ombyggnationen endast berör befintliga byggnader samt att markanvändning för tomten inte kommer att förändras bedömer stadsbyggnadskontoret att förslaget till detaljplan möjliggör för en god dagvattenhantering och att miljö kvalitetsnormen för vatten kan uppnås även om inga åtgärder för dagvattenhanteringen föreslås i planen.

**Energiförsörjning**

Kvarteret är anslutet till befintligt elnät.

### Avfallshantering

Hantering av avfall från seniorbostäderna (hus B) kommer att ske i två stycken underjordiska avfallsbehållare för hushållsavfall samt matavfall (å 300 liter). Avfallsbehållarna ligger längs med Nordmarksvägen angöras genom vändslinga på fastigheten. I källarplan i det norra hörnet i den lägre byggnadsdelen (hus A, se grön markering i bild nedan) i öster kommer det finnas möjlighet för hantering av ytterligare fraktioner. För dessa sker tömning en gång i månaden medan de underjordiska avfallsbehållarna töms en gång i veckan. Avfallshanteringen för vård- och omsorgsbostäderna sker i bottenplan i den västra byggnadsdelen. Kärn för hushållssopor ställs upp vid det nordvästra hörnet av den västra byggnaden (se blå markering i bild nedan).



*Avfallshantering planeras främst att ske i underjordiska avfallsbehållare längs Nordmarksvägen (röd). (Micasa).*

### Räddningstjänst

Byggnaden är, via det allmänna gatunätet, tillgänglig för räddningsfordon.

### Konsekvenser

#### 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.

Planförslaget innebär ingen förändring för befintlig byggnad, överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot kommunala riktlinjer, lagar eller förordningar. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Se avsnitten om dagvattenhantering och buller.

### **Naturmiljö**

Planförslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på naturmiljön inom fastigheten då någon utökad byggrätt inte medges i planen. Då strandskyddet återinträder inom delar av fastigheten där det tidigare var upphävt, stärks skyddet för djur och växtlighet.

Det är främst planområdets södra och västra del som utgör viktiga habitatnätverk för eklevande arter, barsskogsfågel och groddjur och dessa områden bedöms inte påverkas av planförslaget som innebär att den tillåtna byggrätten minskar i jämförelse med gällande plan.

Den östra delen av planområdet, som utgörs av ekområde med värdeklass 3 och som länsstyrelsen även har klassats som skyddsvärd trädmiljö, är i planen försedd med prickmark, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. Vidare upphävs inte strandskyddet inom denna del av planen vilket gör att växt- och djurlivet skyddas ytterligare. Den jätteek som finns inom fastigheten förses med en bestämmelse om att trädet endast får fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädjukdom eller om det utgör en fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nytt av samma art ( $n_1$ ) samt att marklov krävs för fällning av markerat träd. Generellt sett krävs även samråd enligt 12 kap 6 § för avverkning av särskilt skyddsvärda träd.

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

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen (SE657041) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Magelungen. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Vid behov av ytterligare parkeringsplatser bör fördröjnings- och reningsåtgärder vid dessa anläggas enligt stadens specifika riktlinjer för dagvattenhantering från parkeringsytor. Detta för att säkerställa att dagvattenhanteringen utvecklas i en hållbar riktning.

### **Stadsbild**

Stadsbilden påverkas inte av detaljplanen då befintlig byggnad avses vara kvar. Endast användningen av byggnaden och en bekräftelse av byggnadshöjden som motsvarar befintlig byggnad föreslås ändras.

### **Kultuhistoriskt värdefull miljö**

Detaljplanen anger förtydligande bestämmelser för varsamhet angående befintlig byggnads kulturmiljövärden vilka sedan tidigare inte varit skyddade genom detaljplan.

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

Ett genomförande av detaljplanen antas inte medföra ökade trafikmängder som ger upphov till ökat buller i området.

Trafikbullerförordningen (SFS 2015:216) innehåller riktvärden för bostadsbyggnader och ska tillämpas både vid bedömning enligt plan- och bygglagen och miljöbalken. Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det befintliga regelverket gällande ljudnivåer inomhus. Vid beräkningar ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

Enligt förordningen bör buller från trafiken inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För bostadsbyggnader som är högst 35 kvadratmeter, gäller högst 65 dBA vid ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.



Byggnaden utsätts för under 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader och klarar därmed riktvärdena utan att ytterligare åtgärder krävs.

Inom fastigheten finns möjlighet att anordna gemensamma uteplatser med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.



*Ekvivalent ljudnivå 1,5 meter över mark.*



*Maximal ljudnivå 1,5 meter över mark.*

#### Översvämningsrisker

Ett genomförande av planen bedöms inte leda till ökad risk för översvämnning och planområdet riskerar inte heller att översvämmas.

#### Upphävande av strandskydd

Strandskyddet upphävs inom de delar av planområdet som berörs av byggrätten. En bestämmelse om upphävande av strandskydd har införts på plankartan. Ett upphävande av strandskyddet måste vara motiverat utifrån ett eller flera av de särskilda skäl som finns angivna i Miljöbalken (MB) 7 kap. 18 § c.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att strandskyddet kan upphävas inom delar planområdet med hänvisning till följande särskilda skäl:

1. Området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett upphävande av strandskyddet inom berörd del av planområdet inte motverkar strandskyddets syften. Planområdet är redan idag ianspråktaget genom de byggnader som står där. Mellan planområdet och strandlinjen finns ett stråk planlagt som park och i den en anlagd gång- och cykelväg vilket gör stranden åtkomlig för allmänheten.

**Ljusförhållanden och lokalklimat**

Den befintliga gården är södervänd och vindskyddad vilket ger goda förutsättningar för utevistelse. Den gård som planeras för seniorbostäderna är vänd i östlig/sydöstlig riktning vilket även det ger goda förutsättningar för utevistelse.

**Barnkonsekvenser**

Planförslaget bedöms inte påverka barn i varken positiv eller negativ bemärkelse då fastigheten i stort kommer att fortsätta användas för seniorer, på ett liknande sätt som tidigare.

**Tidplan**

Samråd, 15 september – 27 oktober 2020

Granskning, 17 mars – 20 april 2021

Antagande, 16 juni 2021

**Genomförande****Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplanen och tomträttshavaren ansvarar för planens genomförande.

Byggaktören ansvarar för projektering och ombyggnad på kvartersmarken samt övriga erforderliga anläggningar på kvartersmark.

**Huvudmannaskap**

Planen omfattar endast kvartersmark.

**Avtal**

Ett planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och tomträttshavaren. Planavtalet täcker kontorets kostnader i samband med upprättandet av detaljplanen.

Ett medgivande har tecknats mellan exploateringsnämnden och tomträttshavaren. Medgivandet omfattar planändring av byggnadshöjd samt ändring av ändamålet från allmänt ändamål till seniorboende och vård- och omsorgsboende, på fastigheten Edö 1 som är upplåten med tomträtt.

**Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan PL. 5510 del II helt upphör att gälla inom planområdet.

**Fastighetsrättsliga frågor****Fastighet och markägförhållande**

Planförslaget omfattar fastigheten Edö 1. Inga förändringar avses ske avseende fastighetsgränserna. Fastigheten ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

**Användning av mark**

Aktuellt planförslag möjliggör markanvändning för seniorbostäder (B<sub>1</sub>) och vårdbostäder (D<sub>1</sub>).

**Fastighetsbildning**

För planens genomförande krävs ingen fastighetsbildning.

**Ledningsrätter**

Stockholm Vatten och Avfall har en ledning som går i den södra delen av fastigheten. För att säkra markreservat för denna ledning anges marken med prickmark/u-område.

**Ekonomiska frågor**

Byggaktören bekostar framtagandet av detaljplanen enligt påskrivet planavtal mellan Stadsbyggnadskontoret och byggaktören.

Byggaktören svarar för kostnader för genomförandet av exploatering inom kvartersmark samt för genomförandet av de återställande- och anslutningsarbeten som måste göras på allmän platsmark som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmark.

**Vatten och avlopp**

Fastigheten är och kommer fortsatt vara ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät.

**Dagvatten**

Tomträttshavaren är ansvarig för att hantera dagvatten inom sin enskilda fastighet. Dagvattenmagasin föreslås anläggas för att hantera dagvattnet innan avledning sker till dagvattennätet.

**Ersättning vid markförvärf/försäljning**

Marken kommer fortsatt att upplåtas med tomträtt till Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

**Fastighetsbildning**

Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

El och tele m.m.

Fastigheten är och kommer fortsatt vara ansluten till el och tele.

### **Tekniska frågor**

Vatten och avlopp, dagvatten, el/tele, fjärrvärme

Fastigheten är idag ansluten och påkopplad till befintliga system.

Inga nya eller förbättrade anslutningar krävs.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är fem år från den dag planen fått laga kraft.