

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



### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
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 .....	9
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	10
Offentlig och kommersiell service .....	11
Gator och trafik .....	11
Störningar och risker .....	12
<b>Planförslag</b> .....	<b>13</b>
Bevarande av befintlig byggnads kulturvärden .....	13
Gator och trafik .....	13
Teknisk försörjning .....	15
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>17</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	17
Naturmiljö .....	17
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	18
Stadsbild .....	19
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	19
Störningar och risker .....	19
Upphävande av strandskydd .....	21
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	21
Barnkonsekvenser .....	21
<b>Tidplan</b> .....	<b>21</b>
<b>Genomförande</b> .....	<b>21</b>
Organisatoriska frågor .....	21
Verkan på befintliga detaljplaner .....	22
Fastighetsrättsliga frågor .....	22
Ekonomiska frågor .....	23
Tekniska frågor .....	24
Genomförandetid .....	24

## 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 de tillgänglighetskrav som krävs för seniorbostäder och vård- och omsorgsboende inom den befintliga byggnaden på fastigheten Edö 1. Den befintliga byggnaden ska inte förändras till det yttre utan det är byggnadens användning som genom planförslaget tillåts förändras. Befintlig byggnad är högre än vad gällande detaljplan tillåter och syftet med planförslaget är att bekräfta den befintliga höjden, ingen utökning tillåts. 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 108 vårdboende i hyresrätter.

## 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

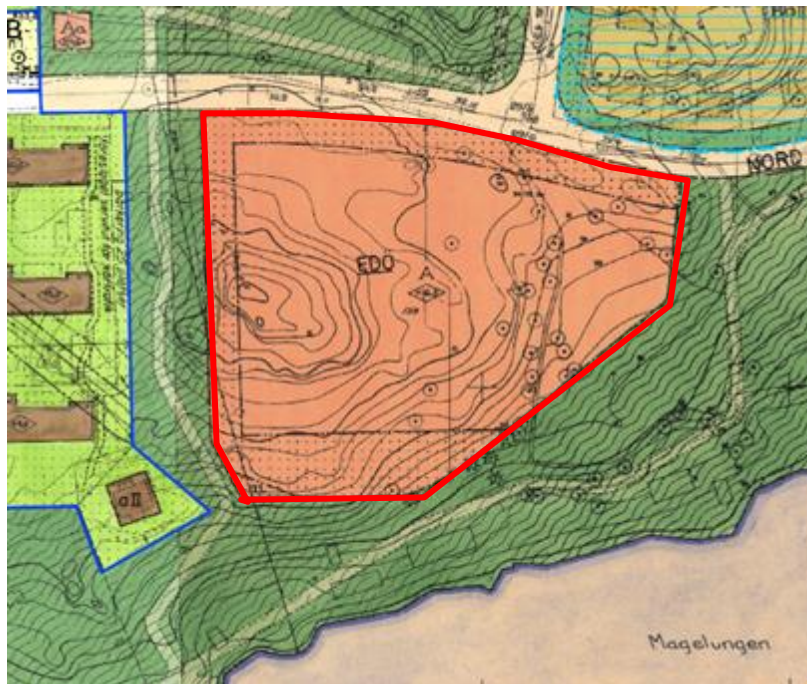
### Översiktsplan

Enligt översiktsplanen är Farsta utpekad 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 göras i stadsdelen ska ske med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

### 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 tjäna 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. Angränsande och 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 att planområdet översvämmas vid skyfall. Marken lutar från norr till söder ner mot sjön Magelungen.

##### Miljö kvalitetsnormer 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. Miljö kvalitetsnormen ska uppnås för Magelungen är god ekologisk status 2027.

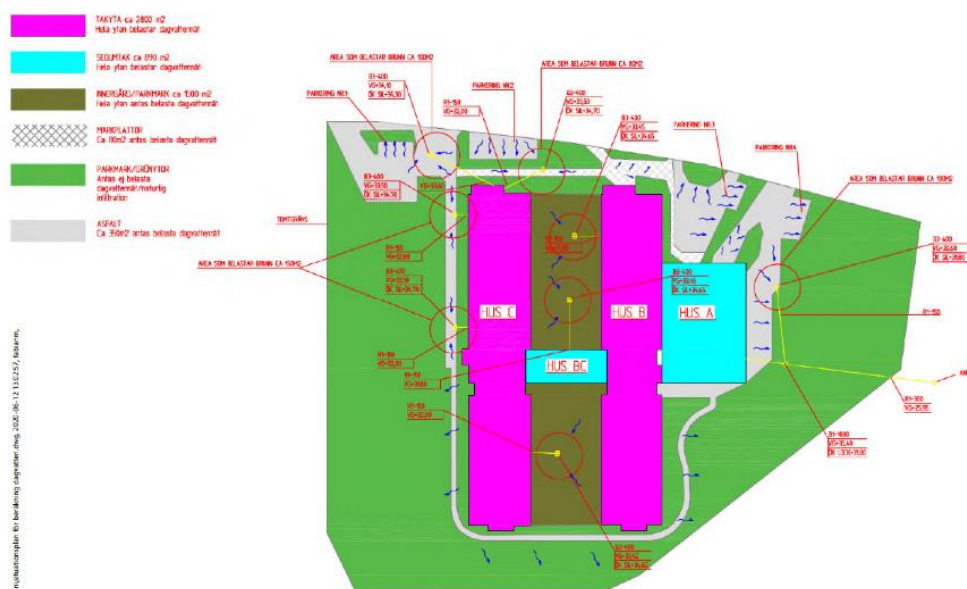
Magelungen uppnår inte heller god kemisk status, vilket beror på att gränsvärdena för Perfluoroktansulfon (PFOS), tributyltenn (TBT), kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar överskrids. Miljökvalitetsnormen ska uppnås år 2027 för god kemisk ytvattenstatus.

### Dagvatten

Fastigheten utgörs idag delvis av hårdgjorda ytor i form av byggnader och parkering och delvis av parkmark. I parkmarken 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 ytlig avrinning från tomtens norra delar som belastar kommunalt dagvattennät på Nordmarksvägen.



*Befintlig dagvattenhantering för fastigheten. För gröna ytor sker infiltration i marken. Lila ytor är takytor, turkosa ytor är sedumtak, bruna ytor är innergårdar och grå ytor är asfalterade.*

### Pågående markanvändning

#### Befintlig bebyggelse

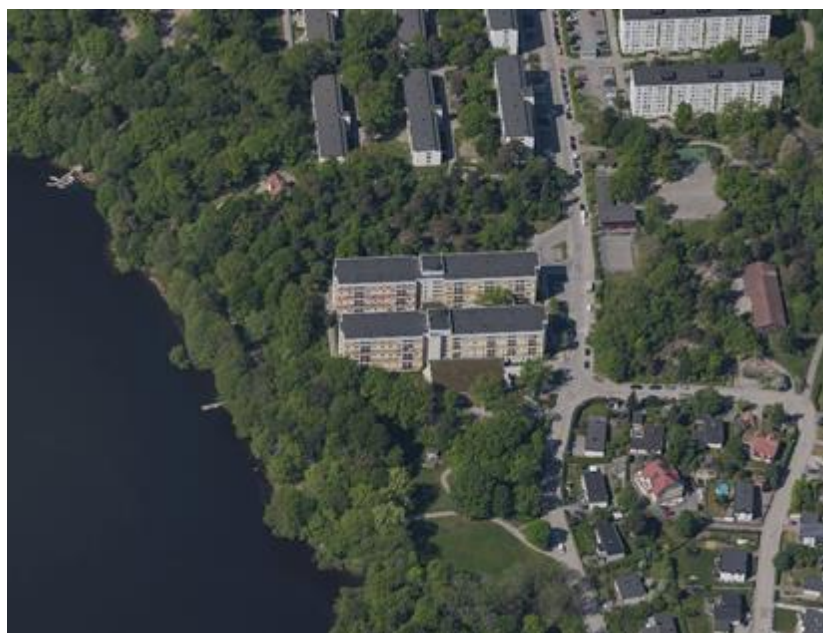
Befintlig byggnad från 1970-talet har fyra flyglar om sex våningar kring en central låg länkbyggnad. Därtill finns i öster en



lägre byggnadsdel med huvudentré och matsal vilken byggdes till 1994. 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.*

### **Stadsbild**

Planområdet ligger söder om Nordmarksvägen vilken kantas av flerfamiljshus i väster, både med lång- och kortsidor mot gatan men där marken närmast gatan kantas av parkeringsplatser. Längs med den östra delen av Nordmarksvägen finns ett villaområde med ett 20-tal en- och tvåplansvillor. I områdets direkta närhet finns ett flertal förskolor, däribland Skogsllyans förskola som ligger på andra sidan Nordmarksvägen. Söder om

planområdet och längs med sjön Magelungens strandkant finns en anlagd strandpromenad.



*Ortofoto Stockholms stad 2018*

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### **Bebyggelse**

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. 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 kulturhistoriska 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 kulturhistoriska värden.

Farsta byggdes ut under 1950- och 60-talen och var ett av de sista stora utbyggnadsprojekten på obebyggd 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 rationellt byggda skivhus och punkthus där biltrafiken stod i centrum och kollektivtrafiken ansågs som ett komplement.

Aktuell fastighet uppfördes 1975 för AB Svenska bostäder. Byggnaderna är tydliga exempel på det rationella och enklare formspråket som karaktäriserar den 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:

- Byggnaderna på fastigheten besitter såväl social-, arkitektur- och kulturhistoriska värden.
- I socialhistoriskt hänseende är byggnaderna ett välbevarat exempel på hur välfärdsstatens framväxt efter andra världskriget satsade på goda boendebalternativ 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.
- 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 bevarandevärda.
- 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.
- 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.
- Även hur marken tagits omhand kring husen är av betydelse.

### **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 ansluter mot Ullerudsbacken vilken i sin tur ansluter till Magelungsvägen.

#### Angöring och parkering

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

#### Tillgänglighet

Befintliga byggnader och anslutande mark är tillgänglighetsanpassade utifrån den verksamhet som idag bedrivs inom fastigheten. Tillgängligheten till fastigheten 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 PM10 är 20-25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Halten av kvävedioxid är 24-30  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .

#### 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

Planförslaget medger en invändig ombyggnation av befintlig byggnad för att anpassa byggnaden till användningen seniorbostäder (B<sub>1</sub>) och vårdbostäder (D<sub>1</sub>). Totalt planeras det för cirka 105 seniorbostäder bestående av 1:or, 2:or och 3:or och 108 vårdbostäder.

Planförslaget bekräftar den befintliga huvudbyggnadens höjd, ingen utökning föreslås. Nockhöjden regleras till + 53 meter över angivet nollplan därutöver får teknikutrymmen uppföras. Byggrätten begränsas med prickmark (mark får ej bebyggas) för att säkerställa att värdefull naturmark bevaras, För att begränsa byggnadens och eventuella komplementbyggnaders fotavtryck tillåts byggnadsarea vara högst 3150 kvadratmeter. För utbyggnaden i öst regleras nockhöjden till + 42 meter över angivet nollplan och den hösta tillåtna byggnadsarean till 800 kvadratmeter.

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

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen, med stöd av det *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 ”Kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på placering i terräng, volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå.” Vidare förses huvudbyggnaderna (ej tillbyggnaden från år 1994) med rivningsförbud (r<sub>1</sub>).

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.

### **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 i till stor del i behov av hemtjänst, hemvård och färdtjänst.

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 P-tal på 0,095 vilket är i linje med Micasas övriga seniorboenden.

Det finns inom fastigheten 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, framkom det att målgruppen för seniorboende till största del inte tar sig fram med varken egen bil eller cykel och att de inte har något behov av garage eller 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

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

Eftersom planförslaget avser en invändig ombyggnad av befintlig fastighet bedöms planförslaget inte behöva följa de riktlinjer för dagvattenhantering som gäller för staden vid planläggning av ny bebyggelse.

Av de vanligaste dagvattenföroreningarna visar beräkningar på 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 föreslagen LOD-lösning beräknades halten fosfor till ca 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*).

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.*

Om markanvändningen inom fastigheten förändras 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 ca 56 m<sup>3</sup> innan det kopplas på det kommunala dagvattennätet. För resterande delar som idag avvattnas direkt till dagvattennätet krävs LOD-lösningar om en sammanlagd magasinsvolym om ca 10 m<sup>3</sup>. En fördröjningsvolym på ca 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.

En planbestämmelse säkerställer att tillräckliga ytor reserveras för grönska med fördröjande effekt på dagvatten. Högst 20 respektive 60 procent av marken får hårdgöras, resterande del av marken ska vara av genomsläppligt material. För att säkerställa att marken inte hårdgörs kompletteras bestämmelsen med en



administrativ bestämmelse om att det krävs marklov för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

#### Energiförsörjning

Kvarteret är anslutet till befintligt elnät.

#### Avfallshantering

Hantering av avfall från seniorbostäderna kommer att ske i källarplan i det norra hörnet i den lägre byggnadsdelen i öster. Avfallshanteringen för vård- och omsorgsbostäderna sker i bottenplan i den västra byggnadsdelen. För att nå avfallshanteringen behöver gångbanan längs Nordmarksvägen korsas för båda utrymmena.

#### Räddningstjänst

Byggnaden är, via det allmänna gatunätet, tillgängligt 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 brandförsvaret.

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.

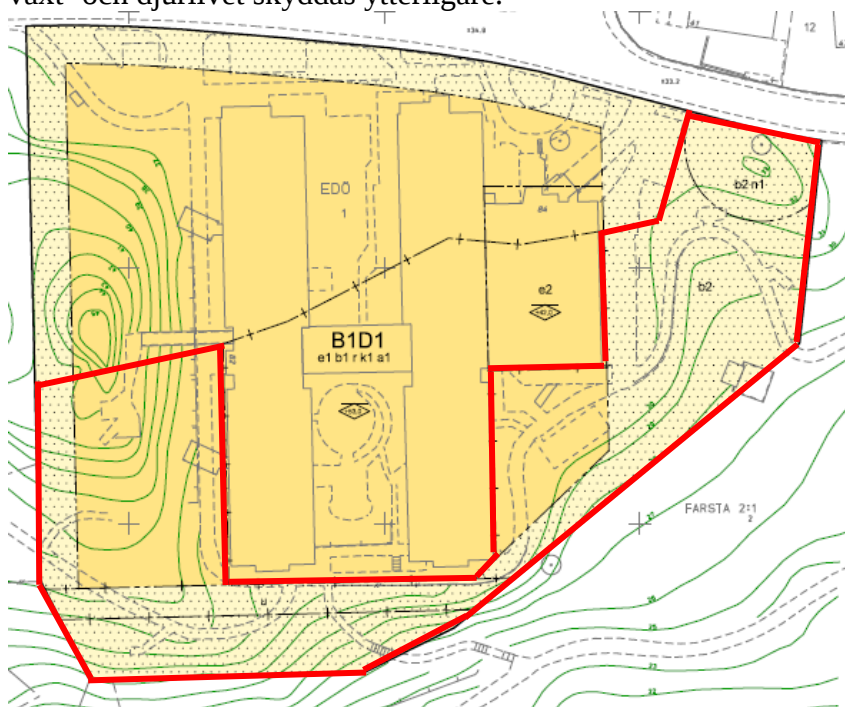
De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Se avsnitten om dagvattenhantering och buller.

#### **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.

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 delen av planen vilket gör att växt- och djurlivet skyddas ytterligare.



Område markerat med rött visar det område där strandskyddet inte upphävs.

Den jätteek som ligger inom fastigheten förses med en bestämmelse om att trädet endast får fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädskjuka eller om det utgör en fara för person eller egendom. Plankartan reglerar att träd ska ersättas med nytt av samma art (n<sub>1</sub>) och att marklov krävs för fällning av markerat träd.

#### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

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

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Magelungen. Med anledning av att planområdet idag har en relativt liten föroreningsbelastning och att detaljplanen möjliggör för en invändig ombyggnation av befintliga byggnader föreslås inga ändringar av dagvattenhanteringen. Om markanvändningen på fastigheten förändras eller dagvattenstammarna planeras att bytas ut eller dras om rekommenderas att åtgärder görs för att minska

belastningen av fosfor. Detta kan förslagsvis göras genom att låta dagvatten från mark och tak passera växtbäddar med hög infiltrationsförmåga på flera platser. Fördröjningsvolymen på ca 66 m<sup>3</sup> skulle i så fall krävas för att klara riktlinjerna för stadens dagvattenhantering. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### **Stadsbild**

Stadsbilden påverkas inte av detaljplanen då befintlig byggnad avses vara kvar. Endast användningen av byggnaden föreslås ändras.

### **Kulturhistoriskt 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.

Den östra byggnaden får under 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader och klarar därmed riktvärdena utan att ytterligare åtgärder krävs. Det är främst de norra fasaderna mot Normarksvägen som utsätts för ekvivalenta nivåer över 55 dBA.

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.

### **Ljuförhållanden 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, september 2020  
Granskning, december 2020  
Antagande, maj 2021

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

##### **Ansvarsfördelning**

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

Byggherren 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.

Ett avtal ska innan antagande av detaljplanen tecknas mellan exploateringsnämnden och tomträttshavaren. I avtalet kommer det framgå att rivningsförbud införs för byggnader på fastigheten Edö 1 utan att ersättningskrav kommer att ställas på exploateringsnämnden.

#### **Verkan på befintliga detaljplaner**

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

#### **Fastighetsrättsliga frågor**

##### Fastighet och markägoförhållande

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 anslutningsarbetet som måste göras på allmän platsmark som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmark.

#### *Ersättningsanspråk på grund av rivningsförbud*

För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av byggnader på fastigheten Edö 1 innehåller detaljplanen varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud. Bestämmelser med syfte att säkerställa bevarande av byggnader kan i vissa fall leda till att fastighetsägaren blir berättigad till ersättning. Detta gäller för rivningsförbud. Avgörande för frågan om fastighetsägaren har rätt till ersättning är inte vilken beteckning bestämmelsen har i detaljplanen, utan om bestämmelsen förorsakar sådan skada som berättigar till ersättning enligt plan- och bygglagen.

För rivningsförbud är staden skyldig att betala ersättning till berörd fastighetsägare om rivningsförbudet medför en skada som är *betydande* i förhållande till värdet på berörd fastighet.

Tidsfristen för fastighetsägaren att väcka talan mot kommunen om ersättning för skada på grund av rivningsförbud är normalt två år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Tomträttshavaren till Edö 1 accepterar rivningsförbud på befintlig byggnad inom fastigheten utan att ställa några ersättningskrav på staden med anledning av denna detaljplan. Ett avtal där denna fråga regleras kommer att upprättas mellan exploateringsnämnden och tomträttshavaren.

#### Vatten och avlopp

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

#### Dagvatten

Fastighetsägaren är ansvarig för att hantera dagvatten inom sin enskilda fastighet. Fastigheten är upplåten med tomträtt och växtbäddar och dagvattenmagasin föreslås anläggas för att hantera dagvattnet innan avledning sker till dagvattennätet.

Ersättning vid markförvärv/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 vinner laga kraft.