

Handläggare
Cecilia Rivard
Telefon: 0850818048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2020-10-22

Detaljplan för fastigheten Edö 1 i Farsta strand

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen av förslag till detaljplan för fastigheten Edö 1 i Farsta strand.

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för fastigheten Edö 1 som möjliggör en invändig ombyggnad av den östra delen av fastigheten till seniorboende. Den västra delen av fastigheten inrymmer Edö vård- och omsorgsboende, som inte berörs av den planerade ombyggnaden. Ingen yttre förändring av byggnaden kommer att ske. Syftet med planen är också att bekräfta höjden på befintlig byggnad som är högre än vad nuvarande plan medger.

Förvaltningen har inga invändningar mot att ändra den östra byggnadens användning till seniorbostäder. Antalet lägenheter som tillförs enligt förslaget är 105 seniorbostäder i den östra delen. De 108 bostäder som nämns som tillkommande i förslaget är i realiteten de 107 befintliga lägenheterna inom Edö vård- och omsorgsboende i den västra husdelen.

Bakgrund

För att bekräfta befintlig verksamhet vid Edö vård- och omsorgsboende i Farsta strand samt ändra del av byggnadens användning till seniorbostäder krävs planändring. Fastighetsägaren, det kommunala bolaget Micasa Fastigheter i Stockholm AB, önskar ändra användningen av den östra delen av byggnaden till seniorbostäder.

Den östra byggnaden, som föreslås byggas om till seniorboende, inrymde tidigare Edö vård- och omsorgsboende. Arbetsmiljöverket konstaterade vid en inspektion 2012 att måtten på badrummen inte uppfyllde kraven för att få bedriva vård. Verksamheten flyttade i december 2019 till den västra byggnaden, som efter en ombyggnad

består av 107 lägenheter som uppfyller alla krav på ett vård- och omsorgsboende.

Exploateringskontoret har i ett medgivande godkänt att Micasa Fastigheter genomför en planändring för fastigheten. Stadsbyggnadskontoret har därefter utformat ett förslag till detaljplan, som har remitterats till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 27 oktober.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen för stadsutveckling i samråd med avdelningen för äldreomsorg.

Remissen i sammanfattning

Planen syftar till att uppfylla de tillgänglighetskrav som ställs på seniorbostäder i befintlig byggnad inom fastigheten Edö 1. Det är endast byggnadens användning som tillåts förändras genom planförslaget. Befintlig byggnad är högre än vad som tillåts i gällande plan och syftet med planförslaget är att bekräfta den befintliga höjden.

Befintlig byggnad från 1970-talet har fyra flyglar om sex våningar kring en central låg länkbyggnad. I öster finns en lägre byggnadsdel med huvudentré och matsal som byggdes 1994. Enligt stadsmuseets klassificering är Edö 1 grönklassad. Bebyggelsen anges som särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Längs Nordmarksvägen i direkt anslutning till planområdet finns närmsta busshållplats. Inom 500 meter finns tunnelbana och pendeltåg.

Planförslaget medger en invändig ombyggnation av byggnaden för att anpassa användningen till seniorbostäder och vårdbostäder. Totalt planeras för cirka 105 seniorbostäder bestående av 1, 2 och 3 rum och kök samt 108 vårdbostäder.¹

Byggrätten begränsas med prickmark (se plankarta) för att säkerställa att värdefull naturmark bevaras.

Parkeringsutredningen visar att den förväntade hyresgästen i seniorboendet (+65 år) inte har något större behov av bilparkering, då hyresgästen är i behov av hjälp i hemmet och har valt att flytta till ett tillgänglighetsanpassat hem. Det föreslås 10 parkeringsplatser

Farsta stadsdelsförvaltning
Stadsutveckling

Storforsplan 36, 11 tr.
Box 113
123 22 Farsta
Växel 08-50818000
Fax
farsta@stockholm.se
stockholm.se

¹ De 108 vårdbostäder som nämns här är de 107 befintliga lägenheterna vid Edö vård- och omsorgsboende.

för hyresgästerna varav 2 handikapplatser. Cykelparkering ska däremot finnas för hemtjänsten, hemvården och de som arbetar på vård- och omsorgsboendet samt för besökare. Idag finns det 20 cykelplatser för Edö vård- och omsorgsboende och för seniorbostäderna planeras cirka 10 platser som vid behov kan utökas.

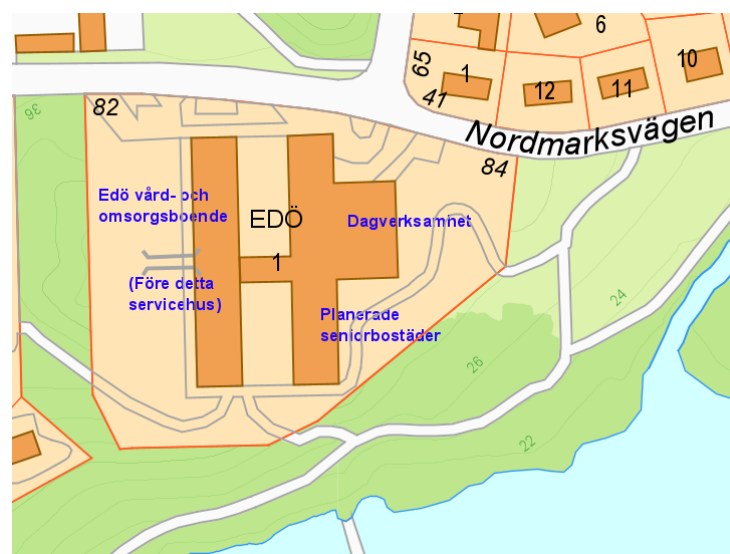
Belysning, plantering och gestaltning av den yttre miljön i övrigt ska enligt förslaget ha trygghet som en av flera utgångspunkter.

Edö 1 har en relativt liten föroreningsbelastning och ombyggnaden berör endast befintlig byggnad och markanvändningen inom fastigheten kommer inte att förändras. Därför bedömer stadsbyggnadsnämnden att förslaget till detaljplan möjliggör för en god dagvattenhantering och att miljökvalitetsnormen för vatten kan uppnås även om inga åtgärder för dagvattenhanteringen föreslås i planen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen har inga invändningar mot att ändra den östra byggnadens användning till seniorbostäder. En seniorlägenhet är en vanlig hyreslägenhet men är särskilt anpassad och har hög tillgänglighet. Gemensamma ytor för social samvaro och aktiviteter finns i denna typ av boende. Lägenheterna förmedlas av Stockholms Bostadsförmedling och kriterierna för att söka seniorbostad är att personen är 65 år eller äldre och folkbokförd i Stockholms stad. Micasa kommer att vara hyresvärd.

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



I förslaget antas att de blivande hyresgästerna i seniorboendet har ett stort hjälpbehov av hemtjänst, hemvård och färdtjänst. Förvaltningen är inte helt övertygad om att så är fallet. För att få en seniorbostad är inte vårdbehov ett kriterium, det är inte heller något biståndsbedömt boende. Antagandet att seniorer inte skulle ha någon bil är inte heller självklart. Förvaltningen tror att parkeringstalet om 0,095 platser per lägenhet kan vara i underkant.

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

Övrigt

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

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Kerstin Sandström
Stadsdelsdirektör

Sara Wrethed
Avdelningschef

Bilaga

Stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för fastigheten Edö 1 i Farsta strand

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Kerstin Sandström, Stadsdelsdirektör	2020-10-07
Sara Wrethed, Avdelningschef	2020-10-06