

Granskningsutlåtande Detaljplan för del av fastighet Sillö 5 i stadsdelen Larsboda, Dp 2020-06982



Planområdets ungefärliga avgränsning markerat med röd linje.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Innehåll

Inledning	3
Förslagets syfte och huvuddrag.....	3
Sammanfattning av granskningen	3
Föreslagna förändringar.....	4
Sammanfattade synpunkter	6
Allmänt om granskningen och planprocessen	6
Allmänt om planförslaget	6
Kulturmiljö	8
Trafik	9
Teknisk försörjning	10
Hälsa och säkerhet	13
Olägenheter för privatpersoner och övriga intressenter	19
Övriga frågor	20
Remissinstanser utan synpunkter	21
Ej tillgodosedda synpunkter	21
Sammanvägt ställningstagande	21

Inledning

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en omvandling av fastigheten Sillö 5 från hotell, kontor och handel till ett mer blandat kvarter med bostäder, lokaler för centrumändamål, hotell, kontor och förskola. I planen möjliggörs bevarande av delar av den befintliga bebyggelsen, påbyggnader och ny bebyggelse. Den nya markanvändningen och skalan kräver att bebyggelsen anpassas i sin utformning för att åstadkomma en god boendemiljö med hänsyn till befintliga verksamheter i Larsboda verksamhetsområde och verksamheternas möjlighet till viss utveckling. Vidare syftar detaljplanen till att tillföra stadskvaliteter till kvarteret i form av publika lokaler i bottenvåningen för centrumändamål och platsbildningar, som kan understödja idén om Mårbackagatan som en levande stadsgata i enlighet med programmet för *Tyngdpunkt Farsta*. Totalt kan cirka 880 bostäder tillskapas med i huvudsak smålägenheter, 40 hotellägenheter och en förskola med två avdelningar.

Projektet möjliggör en omstrukturering av utrymmen på en del av Mårbackagatan. Förändringen syftar till att öka tillgängligheten för gående och cyklister och bidra till karaktären av ett urbant stråk längs gatan i enlighet med programmet för *Tyngdpunkt Farsta*.

I helhet ska kvarteret anpassas med hänsyn till befintliga verksamheter i Larsboda verksamhetsområde och verksamheternas möjlighet till viss utveckling.

Sammanfattning av granskningen

Hur granskningen bedrivits

Granskning för aktuell detaljplan pågick mellan den 4 september och den 8 oktober 2024. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Granskningsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4, Farsta bibliotek, och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om granskning publicerades i lokaltidningen Mitt i Farsta, Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet den 4 september 2024.

Huvudsakliga synpunkter

Under granskningsperioden inkom det totalt 24 yttranden till stadsbyggnadskontoret. Dessa yttranden berörde framförallt buller, dagvatten, avfallshantering, parkering och fastighetsbildning

Länsstyrelsen delade stadsbyggnadskontorets bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser och har inget att erinra mot planförslaget i övrigt.

Från andra remissinstanser inkom synpunkter om buller, dagvatten, avfallshantering, parkering och fastighetsbildning. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget. Skönhetsrådet avstyrker planförslaget i sin helhet. Privatpersoner som yttrat sig under granskningsperioden är kritiska till förslaget då nya bostäder så nära inpå verksamheter kan komma att inskränka nyttjanderätten för ett antal fastigheter. Av inkomna yttranden under samråd och granskning konstateras att det finns en målkonflikt mellan att planlägga för nya bostäder respektive att bibehålla stadens renodlade verksamhetsområden enligt översiktsplanen och näringslivspolicyn.

Sammanvägt ställningstagande

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under granskningen föreslår kontoret att förslaget ändras så att:

- *Illustrationen i plankartan avseende industribuller kompletteras med en skraffering och kompletterande bildtext. Hus 7 kompletteras med zon A och för hus 8 ändras zonregleringen till zon A. Planbeskrivningen uppdateras avseende detta. Stadsbyggnadskontoret bedömer att genomförda förtydliganden av planbestämmelsen för industribuller innebär ett bättre skydd för företag att kunna bedriva sina verksamheter, är bättre anpassad till detaljplanens syfte och tar större hänsynstagande till gällande stadsplan och detaljplaner omkring.*
- *Plankartan kompletteras med korsmark i teckenförklaringen.*
- *En kompletterande inmätning har gjorts av fastighetens befintliga byggnader med mindre justeringar i grundkartan.*
- *Befintlig utrymningstrappa mot Mårbackagatan bekräftas i plankartan och ges korsmark och nockhöjd.*
- *Höjden på befintlig bebyggelsen mot Edsvallabacken bekräftas och anpassas i plankartan från +42,4 meter till +42,5 meter.*
- *I planbestämmelsen f8 ändras lägsta golvnivå från minst 0,6 meter till minst 0,5 m ovan intilliggande gata.*

- *Planbestämmelsen e4 läggs till på gården i plankartan och möjliggör för komplementbyggnader på förskolegård.*
- *Planbestämmelserna e2 och e3 förtydligas med att totalhöjden räknas ovan mark.*
- *I planbestämmelse f3 ändras fri höjd från 4,0 till 3,5 meter.*
- *Illustrationen om balkonger i plankartan kompletteras med en gul linje på del av nordvästra punkthuset mot gården och blir en ytterligare boendekvalitet för inflyttade till kvarteret.*
- *Planområdesgränsen i öster justeras så att det är bättre förenlig med befintlig ga-gräns. Planområdesgränsen uppdateras i illustrationerna A och B i plankartan.*
- *I plankartan och planbeskrivningen skrivs detaljplan för del av fastigheten Sillö 5 istället för detaljplan för fastigheten Sillö 5.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med bussens sektion och hållplatsläget på Mårbackagatan.*
- *Förtydliganden har gjorts i utredningarna mobilitets-PM, bullerutredning, dagvattenutredning, avfalls-PM och riskanalys, och därmed förtydliganden i planbeskrivningen.*

Ovanstående ändringar bedöms vara mindre revideringar varpå planförslaget därmed inte bedöms behöva granskas på nytt.

Sammanfattade synpunkter

Nedan redovisas sammanfattningar av de synpunkter som inkom under granskningen ämnesvis. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. Inkomna synpunkter i ärendet kan återfinnas på stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4.

Allmänt om granskningen och planprocessen

Planförslaget ställdes ut för granskning 2024-09-04 – 2024-10-08. Under granskningen har 24 yttranden inkommit, varav fyra från sakägare. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller buller, dagvatten, avfallshantering, parkering och fastighetsbildning. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget. Skönhetsrådet avstyrker planförslaget i sin helhet. Samtliga sakägare som framfört synpunkter är kritiska till förslaget då nya bostäder så nära inpå verksamheter kan komma att inskränka nyttjanderätten för ett antal fastigheter. Av inkomna yttranden under samråd och granskning konstateras att det finns en målkonflikt mellan att planlägga för nya bostäder respektive att bibehålla stadens renodlade verksamhetsområden enligt översiktsplanen och näringslivspolicyn.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget. Efter granskning har stadsbyggnadskontoret och länsstyrelsen stämt av justeringen av illustrationen för zonindelningar i plankartan. Stadsbyggnadskontoret har fått bekräftat av länsstyrelsen att ändringen inte förändrar länsstyrelsen granskningsyttrande.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att både frågan om påverkan på verksamhetsområdet och tillkommande bebyggelsens lämplighet och volym är väl utredda och menar att planförslaget innebär ett väl avvägt förslag för en positiv utveckling av platsen. Inkomna synpunkter föranleder mindre justeringar avseende buller, dagvatten, avfallshantering och parkering och uppdatering av utredningarna för dessa frågor.

Allmänt om planförslaget

Luftfartsverket har lämnat granskningsyttrande.

Skönhetsrådet avstyrker förslag till detaljplan som redovisas i den utformning som redovisas i granskningsförslaget. Skönhetsrådet tillstyrkte i samrådsskedet planförslagets idé om att omvandla kvarterets höjder och gestaltning. Rådet anser att planförslaget inte

har bearbetats i den riktning som rådet har önskat då exploateringen i kvarteret har ökat istället för att minska.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontorets delar inte Skönhetsrådets bedömning då planförslaget sammanfaller väl med den stadsutveckling som planeras längs med Mårbackagatan och i Telestaden genom pågående detaljplaneprojekt. Granskningsförslaget skiljer sig från samrådsförslaget sett till volymfördelning och det arkitektoniska uttrycket men de bärande idéerna är densamma. Exempelvis att understödja Mårbackagatan som ett levande och urbant stråk, att möjliggöra för fler arbetsplatser i Söderort, att skapa en god boende- och ljudmiljö och redovisa ett planförslag som samspelar med den förändrade stadsbilden som planeras längs med Mårbackagatan genom pågående detaljplaner. Från samrådet till granskning har påbyggnaderna sänkts från två till en våning vilket innebär ett större hänsynstagande och anpassning till befintlig bebyggelse och bedöms inte medföra väsentlig påverkan på kulturmiljön. Punkthuset som föreslogs i samrådsförslaget innebär att den högre skalan hamnade mot verksamhetsområdet och punkthus som bebyggelse typologi försvårade möjligheterna att tillåta högre bullerexponering vid fasad enligt zon B. Stadsbyggnadskontorets bedömning är därför att föreslagen volymfördelning i granskningsförslaget innebär en bättre anpassning och ett större hänsynstagande till verksamhetsområdets fortlevnad.

Granskningsförslaget för Sillö 5 innebär totalt 66 212 kvadratmeter bruttoarea (BTA) i jämförelse med samrådsförslagets totala 65 900 kvm BTA. Det vill säga en betydligt mindre skillnad med 221 kvadratmeter som stadsbyggnadskontoret bedömer är motiverad för att åstadkomma ett mer harmoniskt kvarter med en jämnare volymfördelning. Granskningsförslaget redovisade ett förslag med huvudsakligen smålägenheter om högst 35 kvadratmeter. Men antalet bostadslägenheter eller lägenhetsstorlekar regleras inte i detaljplanen och det finns möjlighet för byggaktören att vid genomförande planera för större lägenhetsstorlekar vilket i sin tur påverkar bostadsantalet. Efter granskning har en detaljerad inmätning gjorts av bl.a. befintliga länkbyggnader på fastigheten som visade sig vara något större än tidigare inritat i plankartan och tillkommit en källare, men skillnaderna i särskilt ljus BTA är liten.

Kulturmiljö

Landskaps- och stadsbild

Stadsmuseet anser att förändringarna vad avser länkbyggnaderna är positiva då planförslaget tar större hänsyn till dessa och ger dem en roll i stadsrummet. Museet anser däremot att placeringen av de nya höghusen är sämre än i samrådsförslaget. Den tidigare placeringen av ett höghus i bakre delen av planområdet och byggnader i en lägre skala mot Mårbackagatan samspelade bättre med planerade stockholmshus i fem våningar längs Mårbackagatan. De nu föreslagna volymerna och höjderna kommer att dominera över platsen och närområdet. Museet anser vidare att exploateringen är för hög och medför negativa konsekvenser för platsen och stadsbilden och att planen bör omarbetas i de delar som avser höghus. Sammantaget anser museet att föreslagen detaljplan inte kan anses uppfylla kraven i 2 kap 6§ PBL att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

En privatperson lyfter att de förändringar som föreslås i planförslaget innebär att byggnader som fått gul kulturhistorisk klassificering kommer att rivas eller förvanskas, vilket man menar inte verkar ha tagits i beaktande i planarbetet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontorets delar inte bedömningen om hörnhusen då planförslaget sammanfaller väl med den siluett och stadsutveckling som planeras längs med Mårbackagatan och i Telestaden genom pågående detaljplaneprojekt. Länkbyggnaderna behålls i sin helhet med ett samtida tillägg om en vånings påbyggnad som inordnar sig det arkitektoniska uttrycket, färg - och materialpaletten hos befintlig bebyggelse. Påbyggnaderna som föreslås i en våning i granskningsförslaget, istället för i två våningar som i samrådsförslaget, innebär ett större hänsynstagande och anpassning till befintlig bebyggelse och bedöms inte medföra väsentlig påverkan på kulturmiljön.

Punkthuset som föreslogs i samrådsförslaget innebar att den högre skalan hamnade mot verksamhetsområdet och punkthus som bebyggelsetypologi försvårade möjligheterna att tillåta högre bullerexponering vid fasad enligt zon B. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att föreslagen volymfördelning i granskningsförslaget ger ett mer harmoniskt kvarter och innebär en bättre anpassning och ett större hänsynstagande till verksamhetsområdets fortlevnad.

Trafik

Motortrafik

Trafikkontoret anser att det är viktigt att de cykelparkeringar som föreslås på kvartersmarken intill de allmänna gatorna Mårbackagatan, Edsvallabacken och Fryksdalsbacken ryms helt och hållet inom kvartersmark så att inte parkerade cyklar begränsar framkomligheten för gående och drift på intilliggande gångbanor. Vidare anser kontoret att samtliga åtgärder som listas i utredningen PM Mobilitet behöver en tydlig specificering för att kunna nyttobedömas och följas upp. I granskningsversionen av PM mobilitet saknas specifikation av antal- och typ av cyklar i cykelpoolen, leveransskåpens antal, storlek på yta för co-working, tidsmässig avgränsning för informationspaket och erbjudande om personlig resecoach. Kontoret anser att tabellen med mobilitetsåtgärder, som ska genomföras av projektet, bör infogas i planbeskrivningen då den innehåller betydelsefullt underlag för projektets parkeringstal.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Cykelparkeringar avses ske helt och hållet på kvartersmark på fastigheten Sillö 5.

Trafikkontoret har medverkat under detaljplanprocessen och revideringar har gjorts i Mobilitets-PM enligt Trafikkontorets önskemål. Mobilitets-PM kompletteras med Trafikkontorets nya önskemål med en specifikation av antal- och typ av cyklar i cykelpoolen, leveransskåpens antal, storlek på yta för co-working, tidsmässig avgränsning för informationspaket och erbjudande om personlig resecoach. Tabellen med mobilitetsåtgärder infogas i planbeskrivningen.

Kollektivtrafik

Trafikförvaltningen förutsätter att staden säkerställer att detaljplanen för Sillö 5 är synkad med pågående systemhandling för Mårbackagatan för att inte omöjliggöra bussens behov och framtida framkomlighet. I granskningshandlingen framgår inte hållplatsläget i den sektion som visas i planbeskrivningen. Förvaltningen önskar att bussens sektion även visas i planbeskrivningen. Vidare framhåller förvaltningen att det i det fortsatta arbetet är viktigt att staden säkerställer att Mårbackagatan, Edsvallabacken och Fryksdalsbacken fortsatt kan trafikeras av busstrafik.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Systemhandlingen är framtagen parallellt med detaljplanen för Sillö 5 och genomförs inom ramen för redan gällande detaljplan för del av Mårbackagatan och som inte släcks av denna detaljplan för

fastigheten Sillö 5. Mårbackagatan, Edsvallabacken och Fryksdalsbacken kommer fortsatt kunna trafikeras av busstrafik och begränsas inte av den nya detaljplanen för Sillö 5.

Planbeskrivningen kompletteras med bussens sektion och hållplatsläget på Mårbackagatan.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) bedömer, trots det ökade antalet lägenheter i granskningsförslaget, att ledningsnäten har tillräckligt med kapacitet att försörja fastigheten med vatten och avleda tillkommande spillvatten- och dagvattenflöden från fastigheten. Intill planområdet har SVOA en befintlig tunnel. SVOA framhåller att det är av stor vikt att SVOA:s allmänna bestämmelser för markarbeten inom eller intill berganläggningar följs under hela projektet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret har vidarebefordrat informationen om befintlig bergtunnel till exploateringskontoret som ansvarar för arbetet på Mårbackagatan.

Dagvatten

Miljöförvaltningen anser att planbestämmelsen om översvämning bör förtydligas. I aktuell plankarta anges genom en utförandebestämmelse att sekundära flödesvägar ska säkras. Plankartan visar dock inte hur detta ska säkerställas, till exempel genom de plushöjder som skyfallsutredningen föreslår.

Miljöförvaltningen anser vidare att åtgärdsnivån för dagvatten bör tillämpas även i byggprojekt på del av Mårbackagatan som föreslås omvandlas till stadsgata. Träden utformas lämpligen som skelettjordar för ett hållbart omhändertagande av gatans dagvatten.

*Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) önskar att det tydliggörs i framtiden dagvattenutredning vilka befintliga ledningar som ägs av SVOA och vilka som är privata. De ledningar som redovisas i utredningen idag matchar inte SVOAs ledningssystem i området. Vidare hänvisas till rubriken *Dagvatten- och skyfallshantering* i planbeskrivningen där det står att skyfall, om möjligt, ska avledas till SVOAs befintliga dagvattenledningsnät samt att fördröjning ska ske innan avledning. SVOA vill tydliggöra att det är av stor vikt att skyfall fördröjs inom fastigheten och att i första hand avleds ytligt. SVOAs dagvattenledningar är inte dimensionerade att ta emot flöden vid ett skyfall och hantering inom fastigheten, för att undvika*

skador på bebyggelse, är därmed av stor vikt. Hänvisning görs till dokument med SVOAS riktlinjer.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

I plankartan finns en generell bestämmelse avseende översvämning. Dagvattenutredningen kompletteras med situationsplan och lämpliga plushöjder som stöd inför genomförande.

Dagvattenutredningen kompletteras med vilka befintliga ledningar som ägs av SVOA och vilka som är privata. Ett förtydligande görs i planbeskrivningen om att fördröjning inom åtgärdsnivån sker helt och hållet inom fastigheten Sillö 5.

Förutsättningar för dagvattenprojektering omfattas inte av åtgärdsnivån på allmän gata med fördröjande krav av 20 mm nederbörd då bedömningen görs att det är en upprustning av Mårbackagatan som ska utföras och inte en ny eller större ombyggnation. Upprustningen av Mårbackagatan tillför inte mer hårdgjorda/trafikerade ytor. Mårbackagatan planeras med planteringsytor samt gatuträd vilket medför en förbättring med avseende på rening och fördröjning av dagvatten samt föroreningsbelastningar. Projektering utförs rent funktionellt med beaktning Stockholm stads åtgärdsnivå för dagvattenhantering samt Stockholm stads typitningar för växtbäddar, dock gäller inte kraven för fördröjning enligt 20 mm. Fördröjning samt rening av dagvatten utförs i den mån som utformning för plantering och träd tillåter.

Energiförsörjning

Stockholm Exergi upplyser om att de har befintlig fjärrvärmeledning som behöver flyttas. Stockholm Exergi önskar bli kallade till LSO när det är aktuellt. Hänvisning till kontaktperson.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret har vidarebefordrat informationen till exploateringskontoret och byggaktör.

Avfallshantering

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) ser positivt på att det planeras för stationär sopsug i detaljplaneförslaget. Mobil sopsug är inte ett insamlingssystem som SVOA rekommenderar för denna typ av byggnation. Mobil sopsug genererar mycket buller och det skulle krävas flera dockningspunkter med tanke på kvarterets storlek.

SVOA förordar att vid fortsatt planering se över placering och utformning av sopsugsterminalen. Föreslagen utformning innebär att avfallsfordonen måste backa i en U-sväng. Backningen är betydligt längre än vad som rekommenderas enligt SVOA:s krav

och riktlinjer. Placeringen och storlek på terminalen bör därför utredas vidare för att möjliggöra att hämtningsfordonet enbart behöver backa med en billängd för att komma in till terminalen. Backning ska inte heller ske över gång- eller cykelbana.

SVOA rekommenderar att alla fraktioner som ska samlas in fastighetsnära listas i planbeskrivningen för att det ska bli tydligt för byggaktörerna. SVOA rekommenderar att även planera in återvinningsrum i den norra delen då det annars blir betydligt längre än 50 meter för boende och verksamheter i norra delen att lämna sitt förpackningsavfall.

SVOA anser att angöring för avfallsfordon som ska hämta avfall från återvinningsrummen bör ses över. SVOA rekommenderar att tillskapa möjlighet att köra in vid återvinningsrummen och sedan vidare eller vända utan att behöva backa för att skapa en säker trafiksituation i området. Dragvägen för kärl ska vara kort, högst 10 meter rekommenderas för god arbetsmiljö. Avfallshanteringen ska följa riktlinjer som finns i *Projektera och bygg för god avfallshantering*.

SVOA vill fortsatt uppmärksamma om att alla verksamheter som riskerar att släppa ut mer fett än vad normalt hushållsavloppsvatten innehåller måste ha en typgodkänd fettavskiljare installerad för att förhindra att fett släpps ut i avloppsnätet. Slangdragning över 10 meter bör undvikas för att upprätthålla god arbetsmiljö.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

I avfalls-PM görs en uppdatering om att enbart stationär sopsug föreslås och avses planeras utifrån. Angöring för sopfordon till och från sopsugsterminalen har setts över för en trafiksäker situation och byggaktören har varit i kontakt med SVOA för vägledning. Återvinningsrum läggs till i norra delen av L-huset för att klara avståndet om 50 meter mellan entréer och avfallsanordning och plats för angöring för sopfordon. Alla fraktioner som ska samlas in fastighetsnära läggs till i planbeskrivningen och avfalls-PM. Informationen om typgodkänd fettavskiljare vidarebefordras till byggaktören för kännedom.

Räddningstjänst

Storstockholms brandförsvaret anser att framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till brandvatten vid händelse av en räddningsinsats måste beaktas i det fortsatta planarbetet och i projekteringen. I handlingarna ser det ut som ett garage ska etableras i området. Om man dimensionerar bjälklagets bärrighet så att det inte klarar av räddningsfordon, och det samtidigt är möjligt för att köra ut på det, finns det en risk att bjälklaget körs sönder. Om garaget inte avses vara körbart, och framkomlighet ändå kan tillgodoses, krävs att

detta markeras – i första hand genom att en utformning som omöjliggör för fordon att köra där eller i andra hand genom tydlig skyltning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Granskningsförslaget innebär ingen överbyggd gård med garage under gården såsom det föreslogs i samrådsförslaget. Parkering sker istället helt och hållet i garage under byggnaderna. Det kommer finnas möjlighet att nå fram med räddningsfordon på gården vid behov. I planhandlingarna framgår vidare att utrymning löses via TR2-trapphus eller två separata konventionella trapphus och att räddningstjänsten inte förutsätts assistera med stegutrustning vid utrymning. Vagnätet runtomkring kvarteret kommer vara framkomligt för räddningstjänstens fordon. Dagvattenutredningen har uppdaterats efter granskning och visar att framkomligheten för räddningstjänstens fordon vid ett skyfall är säkrad och planbeskrivningen förtydligas avseende detta.

Stadsbyggnadskontoret har varit i kontakt med Stockholm Vatten och Avfall (SVOA). SVOA är informerade om att tillgången till brandvatten behöver ses över vid projekteringen och i det fallet det behövs en servis i öster så ska en anmälan skickas in till SVOA.

Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) anser att deras synpunkter från samrådet har till stor del tillgodosetts. Kvarstående synpunkter rör främst buller. MHN poängterar att nya bostäder kommer att leda till en viss begränsning av hur mycket verksamheterna kan låta och utvecklas, jämfört med om området hade fortsatt vara ett renodlat verksamhetsområde. Om boende klagar på verksamhetsbuller kan det komma att leda till krav från MHN om att verksamheterna utreder sitt buller och vidtar åtgärder.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden är positiv till bebyggelsestrukturen som valts då den skapar en sluten innergård där boende får tillgång till uteplatser med god ljudmiljö. För hus 7 innebär regleringen med zon B i praktiken dock en begränsning av hur mycket den befintliga verksamheten kan öka sitt omgivningsbuller eftersom bostäderna är enkelsidiga och måste klara det skarpare riktvärdet för ljuddämpad sida. MHN anser därför att hus 7 bör regleras på annat sätt än genom zon B, exempelvis genom att även i denna byggnad endast medge hotellverksamhet och inte bostäder.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser vidare att det behöver säkerställas i plankartan om att avluftningen från sopsugsanläggningen behöver placeras så långt från bostäderna som

möjligt och vara vänd mot motsatt håll, i enlighet med vad som framgår av bullerutredningen. Det behöver även tydliggöras vilka bullernivåer som orsakas vid fasad av såväl avluftningen som de andra momenten i en sopsugsterminal och om riktvärden för verksamhetsbuller uppfylls.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden framhåller att av planhandlingarna framgår att enkelsidiga lägenheter föreslås nära befintlig busshållplats på Edsvallabacken. I första hand bör det lokaliseras annat än bostäder i ett sådant läge, alternativt att flytta busshållplatsen längre bort från bostäderna för att undvika störningsrisk. I andra hand bör extra bra fönsterisolering användas, så kallad ljudklass B.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Illustrationen i plankartan avseende industribuller kompletteras med en skraffering och kompletterande bildtext som innebär att enkelsidiga bostadslägenheter och ljuddämpad sida tillåts inte vid fasader med skraffering. För hus 7 kompletteras zonregleringen med zon A, så att det blir både zon A och B. Det innebär att bostadslägenheter antingen kan planeras genomgående eller enkelsidiga men då enbart i den södra delen av byggnaden medan den norra delen av byggnaden planeras för annat ändamål än bostäder. I hus 8 föreslås att zonregleringen ändras från zon B till zon A. Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av den uppdaterade zon-regleringens innebörd och konsekvenserna av detta. Justeringarna syftar till att förbättra förutsättningarna för verksamheterna och är i linje med detaljplanens syfte.

Kompletteringar görs i bullerutredningen och planbeskrivningen avseende vilka bullernivåer som orsakas vid fasad av såväl avluftningen som de andra momenten i en sopsugsterminal och att riktvärden för verksamhetsbuller uppfylls. I planbeskrivningen framgår redan att avluftningen på sopsugsanläggning ska placeras så långt från bostäderna som möjligt och vara vänd mot motsatt håll. Vilka bullervärden som tillåts mot fasad regleras redan genom bestämmelse i plankartan.

Enligt anvisningar i RiBuller från Trafikförvaltningen bör en busshållplats placeras längre än 5 meter från en bostadsfasad med sovrum. Befintlig placering av busshållplatsen på Edsvallabacken uppfyller detta. Närmaste fönster med sovrum ligger på cirka 8 meters avstånd från busshållplatsen. Bullerutredningen visar att trafikbullernivåerna inte är högre än att standardfönster kan ge tillräcklig ljudisolering. Stadsbyggnadskontoret instämmer i att ljudisolerande åtgärder kan bidra till ytterligare bättre inomhusnivåer sett till buller och hindras inte av detaljplanens genomförande.

Näringsliv

Farsta Företagsgrupp, Stockholms företagsgrupp och flera privatpersoner motsätter sig förslaget då det frångår översiktsplanen där Larsboda redovisas som ett renodlat verksamhetsområde. Vidare lyfts att bostäder i verksamhetsområdet skapar osäkerheter för företag, att företag måste kunna planera på längre sikt och att risken blir stor att man väljer en annan ort där förutsättningarna för planeringen är mer fördelaktig. Vidare lyfts en oro för ifall företag som har någon form av störande verksamhet kommer ha någon möjlighet att vara kvar.

Farsta företagsgrupp har synpunkter på volym, exploatering och utformningen av kvarteret och att en mer sammanhållen och lugnare utformning skulle gynna både kvarteret och verksamhetsområdet, samtidigt som den stadsmässigheten längs Mårbackagatan skulle förstärkas. Företagsgruppen anser att förslaget inte tillräckligt beaktar transporterna av farligt gods till och från verksamheterna i området. Till yttrandet biläggs *Näringslivskonsekvensanalys för Larsboda*, där konsekvenserna redovisas och företagsgruppens ställningstagande till förslaget.

Farsta företagsgrupp anser att förslaget att integrera bostäder och tillhörande funktioner så nära inpå pågående verksamheter riskerar att minska investeringar, inskränka nyttjanderätten för flera fastigheter över tid, tvinga företag att flytta och därmed minska den ekonomiska aktiviteten i området.

Företagsgrupperna Stockholm lyfter att om Sillö 5 bebyggs med bostäder finns det en stor risk att fler fastighetsägare vill bygga om sina fastigheter till bostäder. Skulle det inträffa blir det ännu färre verksamhetslokaler i Larsboda, färre företag och färre arbetsplatser.

Farsta företagsgrupp att de anser att de nu relativt få områden som finns kvar för störande verksamheter av olika slag måste värnas och menar på att det går inte enbart att prioritera bostäder om staden ska fungera. Industrier och störande verksamheter som bullrar, efterfrågar anpassade logistiklösningar eller på annat sätt påverkar sin närmiljö måste också rymmas inom stadens gränser.

Stockholm Business Region (SBR) ser positivt på stadsutvecklingen som sker i Farsta. Däremot lyfter de att det är viktigt att Stockholm kan behålla företag som redan är etablerade i verksamhetsområden. SBR lyfter att det finns bland företagen i området en oro att deras verksamheter kan ifrågasättas på grund av konfliktytor kring trafikallstring och buller. SBR vill lyfta fram denna oro då beslutet kan uppfattas prejudicerande för fastighetsutvecklingsprojekt. SBR ser en överhängande risk att fastighetsbolag avstår från att investera i sina lokaler då kontorslokaler har lägre marknadsvärde än bostäder. SBR ser även att företag också ställt sig positiva till en

blandning mellan boende och företag då fler butiker i bottenvåningarna och fler restauranger i området skapar mervärden och ökar attraktiviteten. Detta kan attrahera nya företag till området, särskilt om det finns flexibla lokaler. SBR poängterar dock att bostadsbebyggelsen inte får inskränka befintliga verksamheters möjligheter att fortsätta bedriva verksamhet.

En privatperson lyfter att en av deras nuvarande hyresgäst som hyr del av lokalen på deras fastighet Sillö för kontor och lager kommer att lämna och att det sannolikt innebär att den nuvarande hyresgästen som bedriver verksamhet för bilverkstad kommer att utöka sin verksamhet vilket i sin tur kommer innebära ökad trafik, buller och andra störningar. Denna omständighet anses inte ha beaktats tillräckligt.

Två privatpersoner lyfter att riskanalysen inte ger en sanningsenlig bild då fastigheten Sillö 8 rymmer många fler verksamheter än enbart köttproduktion, och att riskanalysen bör innefatta även dessa verksamheter. Privatpersonerna framhåller att tung trafik i form av transporter med tillhörande lastning och lossning av gods sker under hela dygnet. Vidare lyfts att det i utredningen framgår att markvibrationer inte förekommer vilket man menar inte stämmer då starka markvibrationer sker varje gång exempelvis när busstrafiken passerar på Edsvallabacken. Vidare anses att föreslagen in/utgång till ny förskola i närheten av Edsvallabacken som olämplig eftersom där sker tung trafik. Det påpekas att utlastning sker till stor del på dagtid och ankommande gods sker till större delen på natten vilket skulle kunna upplevas som störande för boenden i närheten. Privatpersonerna anser att nya ljudmätningar bör göras och då kring hela dygnet, då ljudnivåerna bör vara högre än 50 dB på natten och det skulle ge resultatet att delar av Sillö 5 är i Zon C, det vill säga att bostadsbyggnader inte bör accepteras.

En privatperson påpekar att verksamhetsområdet har störande verksamheter dygnet runt och att det enligt trafik- och industribullerutredningen finns risk att gränsvärdena för buller riskerar att överskridas kvälls- och nattetid. Privatpersonen poängterar även att det inom 50 meter från planområdet finns verksamheter, förutom mer traditionella verkstäder, som hanterar lösningsmedel samt köttproduktion med ammoniakkyllar. Till dessa verksamhet sker transporter med farligt gods vilket inte har beaktats med ett skyddsavstånd. På angöringsgatan till deras fastighet sker tung trafik dygnet runt och framkomligheten och trafiksäkerheten för både transporter och räddningstjänst kan komma att påverkas av föreslagna förskola- och bostadsentréer och in- och utfarter till garaget via angöringsgatan. Privatpersonen lyfter även att angöringsgatan är en gemensamhetsanläggning som deras fastighet

ingår i men där ingen kontakt har hållits för att diskutera konsekvenser beträffande utformning och lämplighet.

En privatperson lyfter att den verksamhet som bedrivs på fastigheten Fejan 2 genererar en hög trafikbelastning inom området där transporter med stora fordon sker med tät frekvens dygnet runt veckans alla dagar. Privatpersonen anser att det vore oansvarigt att bebygga området med bostäder då det redan med nuvarande struktur finns en tydlig logistisk utmaning där verksamheten på Fejan 2 förväntas generera ännu högre trafikbelastning.

En privatperson upplyser om att när alla planerade bostäder i Larsbodas närhet står färdiga så borde boendenära tjänster såsom målare, tandläkare, optiker, sjukvård, VVS/rörmokare, snickare, hantverkare, kontorsplatser, gym och boendeverksamhet få plats, vilket idag helt saknas i stadsdelen och resten av Farstaområdet, och att fastigheten Sillö 5 skulle kunna vara en lämplig fastighet att utveckla detta i. Privatpersonen påpekar att det sker tunga/lätta transporter till och från området hela dygnet runt och helger.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Översiktsplanen är inte juridiskt bindande likt en detaljplan men ska vara vägledande i den kommunala planeringen av hur mark- och vattenområden bör användas. Stadsbyggnadskontoret bekräftar att föreslagen markanvändning inte överensstämmer med översiktsplanen där området är utpekad som verksamhetsområde. Samtidigt ligger förslaget i linje med flera av översiktsplanens ambitioner om att skapa en sammanhängande stad, tillgängliga rörelsestråk, levande stadsgator samt främja näringslivsutvecklingen och knyter dessutom an till ett intelligande stadsutvecklingsområde kring Nynäsvägen och mot Drevviken.

Stadsbyggnadskontoret delar uppfattningen om att verksamhetsområdets fortlevnad ska värnas och att utvecklingen på fastigheten Sillö 5 inte ska begränsa befintliga verksamheters möjligheter att bedriva sina verksamheter och expandera och att nyetableringar av något mer bullrande verksamheter ska kunna tillåtas i verksamhetsområdet. Därför har flera anpassningar och regleringar gjorts i planförslaget. Bullerutredningen har tagit höjd för fler transporter än Mathems egen uppskattning för att säkerställa att leveranser till och från verksamhetsområdet inte ska påverkas av planförslaget.

Bullerutredningen konstaterar att det är trafikbuller som är det dominerande bullret i verksamhetsområdet. Bullerutredningen har tagit höjd för dagens situation, bland annat Mathems transporter, och potentiell ökning av både trafik- och verksamhetsbuller och med anledning av det har planförslaget anpassats och getts

regleringar i plankartan för att minimera störningspåverkan och samtidigt skapa en god boende- och ljudmiljö i kvarteret.

Till granskning har en riskanalys tagits fram som utreder eventuella risker avseende lukt och brand som kan påverka den föreslagna exploateringen på Sillö 5. Efter granskning har riskanalysen kompletterats med övriga verksamheter, utöver köttproduktion, på Sillö 8 och resultatet visar att trots det innebär ingen av verksamheterna risk för plötsliga och oväntade olyckor med möjlig påverkan mot omgivningen. Transporter med styckegods klassat som farligt gods sker till berörda verksamheter i området. Transporter med styckegods innebär generellt liten påverkan mot omgivningen vid en olycka. Transporter sker sannolikt endast i liten, eller ingen, utsträckning förbi själva planområdet. Transporter med farligt gods ska i så liten utsträckning som möjligt ske på oklassade vägar. Det är därför mest sannolikt att transporterarna kör Magelungsvägen till Nynäsvägen.

Bullerutredningen har studerat och mätt bullerbelastningen för både trafikbuller och för verksamhetsbuller och inverkan på samtliga fasader i projektet under dygnet och tider när någon ljudstörning observerats. Bullerutredningen visar att Mathems verksamhet inte alstrar verksamhetsbuller som överskrider godkända gränsvärden för verksamhetsbuller annat än att det tangerar godkända värden för zon A vid delar av gaveln på hus 8. Bullerutredningens metodik tar hänsyn till nattlig trafik och olika gränsvärden för natt och dag. I båda fallen så uppfyller kvarteret Sillö 5 de gränsvärden som krävs för bostäder. För att skydda verksamhetsområdets nutida och framtida verksamheter så kommer detaljplanen enbart tillåta lokaler eller hotellverksamhet i de delar av Hus 8 som vetter mot verksamhetsområdet. Utredningen konstaterar också att inkommande godshantering sker på Mathems område i den södra delen av fastigheten och förorsakar inte några otillåtna bullervärden för kvarteret Sillö 5 oavsett om det avser verksamhetsbuller eller trafikbuller dag- eller nattetid.

Bullerutredningen har mätt och uppskattat verksamhetsbuller och trafikbuller med för dagens uppskattade trafikvolym, stadens krav på trafikvolym 2040 men där utöver har bullerutredningen i fallet för Mathem beräknat på en fyrdubbling av trafikvolymerna och därmed också godshantering på fastigheten (som klassas som verksamhetsbuller) och trafikbuller på gatorna utanför verksamhetsområdet och även med dessa teoretiska volymökningar så understiger uppmätta värden gränsvärden för verksamhetsbuller och trafikbuller både natt och dag där bostäder planeras.

I planförslaget för Sillö 5 regleras vidare att minst 3000 kvm ska öronmärkas för lokaler för centrumändamål i kvarteret och utöver det kravställning på hotellverksamhet i del av södra kvarteret närmast Fryksdalsbacken. Utöver detta ger detaljplanen en flexibilitet för att ytterligare hotell, kontor- och centrumverksamhet kan inrymmas i kvarteret för fler arbetsplatser i Larsboda samt möjlighet till förskola vid behov.

Projektet för Sillö 5 bidrar även till att finansiera ombyggnationen av del av Mårbackagatan där gång- och cykeltrafik ska prioriteras med en kompletterande cykelbana för dubbelriktad trafik och möblemanng som bidrar till ett tryggare stråk - inte minst för arbetare som ska till och från verksamhetsområdet. Ommöbleringen av del av Mårbackagatan innebär fortsatt framkomlighet för transporter och leveranser till- och från verksamhetsområdet.

Vibrationerna från buss bedöms inte vara så betydande att det påverkar möjligheterna att planera för bostäder i närheten. Enligt anvisningar i RiBuller från Trafikförvaltningen bör en busshållplats placeras längre än 5 meter från en bostadsfasad med sovrum. Befintlig placering av busshållplatsen på Edsvallabacken uppfyller detta. Närmaste fönster med sovrum ligger på cirka 8 meters avstånd från busshållplatsen. Stadsbyggnadskontoret instämmer i att ljudisolerande åtgärder kan bidra till ytterligare bättre inomhusnivåer sett till buller.

Olägenheter för privatpersoner och övriga intressenter

Insyn och ljusförhållanden

Två privatpersoner lyfter att det har gjorts stora investeringar på solceller på fastigheten Sillö 8 och att det enligt skugganalysen i detaljplanen för Sillö 5 ser ut som att fastigheten Sillö 8 kommer att skuggas under delar av dygnet, framför allt på våren, vilket riskerar att solcellerna blir verkningslösa.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Enligt solljusstudien som gjorts till granskningen blir konsekvensen av planförslaget en viss skuggning av det nordvästra hörnet av verksamhetsbyggnad på fastighet Sillö 8 på eftermiddag under vår- och höstdagjämning. Övervägande solmöjligheter på byggnadernas tak finns under stora delar av året trots viss skuggning i planförslaget. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att förslaget inte innebär sådan skuggning att det är att betrakta som en betydande olägenhet för grannar.

Ekonomiska aspekter

Flera privatpersoner, SBR, Farsta företagsgrupp och företagsgrupperna Stockholm invänder mot planförslaget då det riskerar en begränsning av nyttjanderätten för verksamheter och innebär en fara för verksamhetsområdets utveckling och överlevnad.

En av privatpersonerna lyfter att de idag har ett tomträttsavtal med Stockholm Stad som medger industrianvändning på deras fastighet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de anpassningar som har gjorts i förslaget verkar för att befintliga verksamheter i Larsboda verksamhetsområde fortsatt kan bedrivas och att nyetableringar av något mer bullrande karaktär kan tillåtas i området. Samtidigt säkerställer detaljplanen att en god boende- och ljudmiljö kan skapas i kvarteret genom en genomtänkt bebyggelseutformning och medveten placering av balkonger. Efter granskning har planbestämmelsen avseende buller kompletterats med att enkelsidiga bostadslägenheter och ljuddämpad sida inte tillåts mot fasader mot kvartersgatan i öst. Detta innebär att större hänsyn tas till närliggande verksamhetsfastigheter med industrianvändning. Stadsbyggnadskontorets bedömning utifrån ovan är sammantaget att planförslaget innebär en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen samt att skälig hänsyn kan tas till enskilda näringsidkares fortsatta möjligheter att verka och expandera i Larsboda verksamhetsområde.

Övriga frågor

Miljö- och hälsoskyddsnämnden uppmärksammar att det i planbeskrivningen på sida 45 anges en markanvändning (korsmark) som ska reglera att ”Mark som endast får bebyggas med komplementbyggnad”, vilket bland annat rör sopsugsterminalen. Plankartan bör kompletteras med en planbestämmelse för detta, då det saknas i nuläget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill uppmuntra till att återbruka byggnadsmaterial, under förutsättning att det är lämpligt ur föroreningssynpunkt. Möjlighet till återbruk bör undersökas för de delar av bebyggelsen som rivs, t.ex. hörnhusen.

Lantmäteriet anser att för att säkra upp genomförandet av fastighetsbildning enligt planbeskrivning för kvartersgata med marköverföring och omprövning av gemensamhetsanläggningen Sillö ga:1 bör avtal tecknas mellan ägarna till Sillö 5, 7 och 9.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Plankartan kompletteras med beteckningen för korsmarken i teckenförklaringen.

Omprövning av gemensamhetsanläggningen (ga:1 i gällande detaljplan) kommer att behöva göras i samband med flytt av ledningar och ändring av andelstalen. Kvartersgatan i öst omfattas av gällande detaljplan och ingår inte i den nya detaljplanen för Sillö 5. Exploateringskontoret avses teckna erforderliga avtal med berörda fastighetsägare.

Remissinstanser utan synpunkter

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter utan erinran:

- Länsstyrelsen
- Utbildningsförvaltningen
- Trafikverket
- Hyresgästföreningen Sydost
- Ellevio

Ej tillgodosedda synpunkter

De huvudsakliga synpunkterna som inkommit under samråds- och granskningsperioden som ej tillgodosetts är:

- Utveckling med bostäder i kvarteret bör ej genomföras
- Föreslagen volym och exploateringsgrad är för hög och bör sänkas.

Sammanvägt ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att fler nya bostäder och arbetsplatser kan möjliggöras inom tunnelbanans influensområde och fokusområdet Farsta. Planförslaget sammanfaller väl med den planerade stadsutvecklingen längs Mårbackagatan och i Telestaden. Förslaget är i linje med flera av översiktsplanens mål om att skapa en sammanhängande stad, tillgängliga rörelsestråk och levande stadsgator samt främja näringslivsutvecklingen, även fast det strider mot översiktsplanens utpekade verksamhetsområde.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de anpassningar som har gjorts i förslaget verkar för att befintliga verksamheter i Larsboda verksamhetsområde fortsatt kan bedrivas och att nyetableringar av något mer bullrande karaktär kan tillåtas i området. Samtidigt säkerställer detaljplanen att en god boende- och ljudmiljö kan skapas i kvarteret genom en genomtänkt bebyggelseutformning och medveten placering av balkonger. Efter granskning har

planbestämmelsen avseende buller kompletterats med att enkelsidiga bostadslägenheter och ljuddämpad sida inte tillåts mot fasader mot kvartersgatan i öst. Detta innebär att större hänsyn tas till närliggande verksamhetsfastigheter med industrianvändning.

Kontorets bedömning är att planförslaget innebär en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen samt att skälig hänsyn har tagits till enskilda näringsidkares fortsatta möjligheter att verka och expandera i Larsboda verksamhetsområde. Stadsbyggnadskontoret sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna har hanterats.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och att förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande efter att erforderliga genomförandebeslut har fattats av exploateringsnämnden.

Anna Wallström
planchef

Natali Klosterling
stadsplanerare