

## **Samrådsredogörelse**

### **Detaljplan för Sillö 5 i stadsdelen Larsboda, Dp 2020-06982**

## **Innehåll**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>1</b>
<b>Bakgrund .....</b>	<b>2</b>
Förslagets syfte och huvuddrag .....	2
Hur samrådet bedrivits .....	2
<b>Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande .....</b>	<b>2</b>
Statliga och regionala myndigheter och förbund .....	3
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar .....	8
Övriga remissinstanser .....	18
Sakägare enligt fastighetsförteckning .....	27
Övriga, ej sakägare .....	31
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>	<b>32</b>
Föreslagna förändringar .....	33

## **Sammanfattning**

Planens syfte är att möjliggöra en omvandling och komplettering av befintlig kontors- och hotellbyggnad på fastigheten Sillö 5. Planen möjliggör ca 640 nya bostäder, en förskola och lokaler för centrumändamål på fastigheten Sillö 5 i Larsboda. Inom ramen för detaljplanen sker ett parallellt arbete med en omdragning av Mårbackagatan. Den syftar till att åstadkomma en ändamålsenlig struktur, ökad tillgänglighet för gående och cyklister och skapa ett tydligare gaturum med karaktär av ett urbant stråk i linje med programmet för Tyngdpunkt Farsta.

Planförslaget var på samråd 2021-12-14 – 2022-01-31. Under samrådet har 24 yttranden inkommit, varav tre yttranden från företagare som är sakägare och en från företagare som inte är sakägare. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller buller och trafik, parkering, avfallshantering, brandutrymning, byggnadens volym

### **Stadsbyggnadskontoret**

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

och gestaltning samt inskränkningar på Larsboda verksamhetsområde. De flesta sakägare som framfört synpunkter är kritiska till förslaget om nya bostäder i ett av stadens tio renodlade verksamhetsområden enligt översiktsplanen och näringslivspolicy. Sakägare framför att nya bostäder så nära inpå verksamheter kan komma att inskränka nyttjanderätten för ett antal fastigheter. Av inkomna yttranden har en målkonflikt mellan att planlägga för nya bostäder i enlighet med bostadsmålet respektive att bibehålla stadens renodlade verksamhetsområden enligt översiktsplanen och näringslivspolicyn lokaliserats.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att inkomna synpunkter kan hanteras i det fortsatta arbetet.

## **Bakgrund**

### **Förslagets syfte och huvuddrag**

Planen syftar till att möjliggöra en omvandling och komplettering av befintlig kontors- och hotellbyggnad på fastigheten Sillö 5. Planen möjliggör för ca 640 nya bostäder, en förskola och centrumverksamheter. Att integrera och fläta samman olika funktioner i kvarteret ger goda förutsättningar till att skapa en levande och blandad stadsmiljö längs Mårbackagatan.

### **Hur samrådet bedrivits**

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2021-12-14 – 2022-01-31. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4 i Fyrkanten, på stadsdelsbiblioteket i Farsta centrum och på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Annons om samråd publicerades i Dagens Nyheter (DN) 2021-12-15, Svenska Dagbladet (SvD) 2021-12-15, samt stadens anslagstavla 2021-12-14. Planförslaget har även redovisats i Mitt i Söderort 2022-01-08. På grund av folkhälsomyndighetens råd och rekommendationer kring restriktioner för allmänna sammankomster kopplat till den pågående pandemin hölls inget offentligt samrådsmöte. Frågor under samrådstiden hänvisades i stället till ansvarig planhandläggare genom mail och telefonuppgifter.

### **Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och

ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje sammanfattat yttrande.

### **Statliga och regionala myndigheter och förbund**

#### **Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen framför att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör buller, förorenade områden och översvämningsrisker.

#### *Buller*

Kommunen behöver redovisa exempel på planlösningar i planbeskrivningen för de lägenheter där kommunen föreslår anpassning för att säkerställa en ljuddämpad sida mot vilken hälften av boningsrummen kan orienteras i enlighet med trafikbullerförordningen.

I planbeskrivningen framgår att för några av bostäderna där 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrids kan inte ljuddämpad sida tillgodoses. Detta gäller hörnbyggnaderna mot Mårbackagatan/Edsvallabacken, radhuset i nordost samt de tre översta våningsplanen i trettonvåningshuset. Länsstyrelsen anser att där det inte går att förebygga olägenhet från omgivningsbuller ska inte bostäder medges. Olika typer av tekniska lösningar såsom balkonger med ljuddämpning och inglasning är inte förenliga med trafikbullerförordningen. Därför anser Länsstyrelsen att tekniska lösningar endast ska accepteras i begränsad omfattning och först efter att kommunen har bearbetat bebyggelsens placering och utformning. Eventuella åtgärder, och i vilken utsträckning de förekommer, behöver motiveras, beskrivas och regleras i plankartan.

Länsstyrelsen noterar även överskridna riktvärden i ett läge på bottenvåningen vid Edsvallabacken där bostäder medges. Det framgår inte hur riktvärdena avses klaras vid detta läge. Kommunen behöver redogöra för detta och visa att en god ljudmiljö kan säkerställas.

Planhandlingarna behöver kompletteras med en redovisning av beräknade ljudnivåer vid fasad för bostäderna i planområdet, avseende såväl bullerutsatt som ljuddämpad sida avseende verksamhetsbuller. Vidare har Länsstyrelsen svårt att tolka tabellen och anser att den behöver förtydligas. Dessutom konstaterar Länsstyrelsen att ljuddämpad sida avseende trafikbuller inte kan tillgodoses i flera lägen, till exempel de översta våningarna i



höghuset och delar av radhusbebyggelsen. Kommunen behöver visa att en god ljudmiljö kan säkerställas.

#### *Förorenade områden*

Med hänsyn till den eventuella spridningsrisken av klorerade lösningsmedel från tidigare verkstadsindustri i närheten av planområdet, behöver kommunen göra en bedömning kring de föroreningar som hittats i närheten. Om redan utförda undersökningar inte är tillräckliga för den bedömningen behöver kommunen provta grundvatten för att säkerställa föroreningssituationen i planområdet. Det behöver framgå i planbeskrivningen vilka åtgärds mål och åtgärdsbehov som behövs för att planområdet ska bli lämpligt för planerad markanvändning.

#### *Översvämningsrisker*

Länsstyrelsen saknar en beskrivning om hur intilliggande områden utanför detaljplanen påverkas av planområdets avrinning. I utförd dagvattenutredning anges att avrinning från skyfall ska avledas till en evakueringsyta i nordöstra hörnet av planområdet. Om ytan är en förutsättning för att undvika ökade översvämningsrisker för omkringliggande områden behöver skyfallsytans funktion och kapacitet redovisas i planbeskrivningen. Kommunen behöver även redogöra för framkomligheten för utryckningsfordon som räddningstjänst och ambulans.

Länsstyrelsen lämnar rådgivande synpunkter kopplade till barnperspektivet med kommentaren att den totala storleken på friytan bör helst överstiga 3000 kvm. När friytan understiger rekommenderad storlek, som i aktuell detaljplan, är det extra viktigt att arbeta med utformningen av denna. Länsstyrelsen noterar att kombinationen skol- och bostadsgård kan innebära vissa utmaningar, bland annat ökat slitage. Vidare kan skolverksamheten utgöra en bullerstörning för de boende. Kommunen bör utforma planförslaget så att boende och skolverksamhet kan samspela på bästa sätt.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Bullerutredningen kompletteras med en redovisning av beräknade ljudnivåer vid fasad för bostäderna, både vid bullerutsatt och vid ljuddämpad sida avseende verksamhetsbuller. Tabellen i bullerutredningen förtydligas för enklare läsbarhet.*

*Planbeskrivningen kompletteras med exempel på planlösningar i planbeskrivningen för de lägenheter där tillgång till ljuddämpad sida kan uppfyllas i enlighet med trafikbullerförordningen. Där bullerkraven överskrids anges vilka tekniska lösningar som kan*



*accepteras och regleras i plankartan och motiveras i planbeskrivningen. I planbeskrivningen görs ett förtydligande avseende hur riktvärden avses klaras för bostäder på bottenvåningen vid Edsvallabacken där riktvärden överskrids.*

*Framtagen markteknisk undersökning kompletteras med provtagning av grundvatten. Planbeskrivningen kompletteras med information om vilka åtgärds mål och åtgärdsbehov som behövs.*

*Dagvattenutredningen förtydligas med en redovisning om hur intilliggande områden utanför detaljplanen påverkas av planområdets avrinning och det nordöstra hörnets funktion och kapacitet avseende skyfallshantering.*

*En barnkonsekvensanalys tas fram till detaljplanen inför granskning och förslag till åtgärder för en god utformning av skolgården och en trygg miljö att vistas och röra sig i.*

#### **Storstockholms Brandförsvär**

Brandförsvaret poängterar att framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till brandvatten vid händelse av en räddningsinsats måste beaktas i det fortsatta planarbetet och i projekteringen.

#### *Framkomlighet/Tillgänglighet*

I samband med släckinsats måste framkomlighet till byggnader för SSBF:s räddningsfordon beaktas. Enligt Boverkets byggregler bör avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt för räddningsinsats inte överstiga 50 meter. Med angreppspunkt för räddningsinsats menas entréer/tillträdesvägar till byggnadens olika delar. Detta är i grunden en projekteringsfråga, men den bör möjliggöras i plan.

För att SSBF:s fordon ska kunna framföras krävs normalt BK2-väg. I SSBF:s vägledningsdokument VL2014-09 beskrivs de förutsättningar som krävs för en räddningsväg.

Brandförsvaret noterar att om ett garage under jord etableras bör hänsyn tas till om garagetaket avses vara körbart för tyngre räddningsfordon. Om garaget inte avses vara körbart, och framkomlighet ändå kan tillgodoses, krävs att detta markeras antingen genom tydlig skyltning alternativt att räddningsfordon hindras att köra över garaget.

#### *Stegutrymning/åtkomlighet*

Enligt tillgängligt underlag bedömer brandförsvaret det som troligt att räddningstjänstens utrustning kommer nyttjas vid alternativ utrymning från den planerade bebyggelsen. Om så är fallet bör det i

planprocessen säkerställas att framkomlighet och åtkomlighet för SSBF:s stegutrustning är möjlig. Detta kräver även att uppställningsplatser för höjdfordon eller bärbara stegar anordnas. SSBF vill dock poängtera att utrymning utan räddningstjänstens hjälp, förslagsvis genom implementering av TR2-trapphus, är att föredra. SSBF:s möjligheter att hjälpa till vid stegutrymning beskrivs närmare i vägledningsdokument VL2014-09.

Träd och annan vegetation får inte hindra räddningstjänstens framkomlighet eller åtkomlighet vid insats. Brandförsvaret noterar att enligt situationsplanen och fotomontaget i planhandlingarna ser träd ut att planteras mellan gata och husfasad. Om räddningstjänstens stegutrustning är en förutsättning för alternativ utrymning från dessa byggnader bör trädens placering studeras närmare så att de inte påverkar åtkomligheten negativt. Tänk på att lösningen ska vara hållbar över tid då träd och annan vegetation växer i storlek.

Enligt underlaget som SSBF tagit del av ser det ut som att de övre våningarna är indragna/inskjutna från fasad. Om räddningstjänstens stegutrustning är en förutsättning för alternativ utrymning från dessa våningsplan bör det säkerställas att brandförsvarets höjdfordon kan nå dessa. Inskjutna våningsplan kan ibland omöjliggöra åtkomlighet, beroende på vinkel.

#### *Brandvatten*

Vid planering av ny bebyggelse behöver hänsyn tas till tillgång av brandvatten. Utifrån SSBF:s underlag ser det ut som att brandpostsystemet i området är glest. SSBF anser följaktligen att behovet av nya brandposter i området bör ses över i samråd med förvaltaren av brandpostnätet. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar SSBF ett avstånd om 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon, dvs 150 meter mellan två brandposter. Mer information om SSBF:s syn gällande brandvatten finns i vägledningsdokument VL2014-12.

SSBF rekommenderar fortsatt samverkan kring frågorna.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Detaljplanen tar höjd för att avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt för räddningsinsats inte överstiger 50 meter. Innergården omsluts av bebyggelse och garagetaket avses därmed inte vara körbart för fordon. Förutsättningarna som krävs för räddningsväg studeras i det fortsatta planarbetet.*

*Ett förtydligande görs i brandtekniskt utlåtande avseende vilka byggnader som avses utrymmas med hjälp av räddningstjänstens utrustning och utgår ifrån riktlinjerna i vägledningsdokumentet VL2014-09. Utlåtandet kompletteras med information om brandförsvarets åtkomlighet till lägenheterna i byggnadsdelar med indragna våningsplan.*

*Placeringen av träd och annan vegetation görs med beaktande av räddningstjänstens framkomlighet och åtkomlighet till bostäderna.*

*Behovet av nya brandposter i området ses över i samband med bygglovsprövningen och görs i samråd med förvaltaren av brandpostnätet.*

#### Trafikverket

Trafikverket vill framföra följande synpunkter avseende buller och trafikallstring.

#### *Buller*

Trafikverkets prognoser påvisar 12 tåg istället för 3 tåg vilket kan ha stor påverkan på bullernivåerna. Trafikverket bedömer att bullerutredningen bör räknas om med dessa prognoser.

#### *Trafikalstring*

Trafikverket saknar ett resonemang om trafikallstringen och påverkan på väg 73 då planen möjliggör för 640 bostäder och verksamheter. Ifall det inte anses finns betydande allstring och påverkan så kan det finnas med i ett kort avsnitt och resonera i planbeskrivningen. Annars bör det tas fram en trafikutredning.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Bullerutredningen uppdateras med Trafikverkets prognoser om 12 tåg istället för 3 tåg samt ett resonemang om ifall planförslaget bedöms medföra betydande trafikallstring och påverkan på väg 73. Planbeskrivningen kompletteras med information utifrån detta. Inför granskning studeras behovet av att ta fram en trafikutredning med anledning av det omfattande bostadsantalet, påverkan på befintlig trafikinfrastruktur och att säkerställa en god trafikmiljö.*

#### Trafikförvaltningen (SLL)

Trafikförvaltningen noterar att det på sektionen över Mårbackagatan, sidan 38 i planbeskrivningen, saknas vissa mått. Väderskydd bör vara placerat minst 2,35 meter, men ska vara placerat minst 1,2 meter från kant mot körbanan. Väderskydden har ett minimidjup på 2 meter och avståndet mellan väderskydd och



fasta hinder ska vara minst 0,5 meter. Detta ger ett totalt avstånd på minst 3,7 meter vilket är mindre än vad som uppvisas i sektionen. Trafikförvaltningen önskar en tydligare beskrivning av hållplatsens utformning och önskar påminna om gällande riktlinjer, RiGata Buss, som beskriver villkoren för samtlig infrastruktur med busstrafikering.

Trafikförvaltningen ser positivt på genomförd bullerutredning. Förutsättningarna för en god ljudmiljö bedöms vara goda med föreslagen bebyggelseutformning.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*En systemhandling kommer att tas fram för Mårbackagatan parallellt med detaljplanen för Sillö 5. Sektionen över föreslagna mått på Mårbackagatan uppdateras utifrån systemhandlingen.*

#### Luftfartsverket

Luftfartsverket har inget att erinra.

### Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

#### Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga erinringar till upprättat planförslag.

#### Farsta stadsdelsnämnd

Farsta stadsdelsförvaltning ställer sig tveksam till planförslaget då det finns risk för att Larsboda verksamhetsområde påverkas negativt av att nya bostäder byggs på fastigheten Sillö 5. Förvaltningen anser att planförslaget inte är förenligt med stadens intentioner och tidigare beslut om renodlade verksamhetsområden. I stadens näringslivspolicy framgår att stadens renodlade verksamhetsområden ska värnas och ges långsiktiga förutsättningar för utveckling. I stadens budget för 2022 står bland annat att det strategiska arbetet ska förstärkas för att öka antalet arbetsplatser, särskilt i stadens södra delar, och att översiktsplanens fokusområdens renodlade verksamhetsområden ska ges prioritet. Förvaltningen informerar om att de har nåtts av kritik mot förslaget från den lokala företagarföreningen som samlar företagen i Larsboda.

Förvaltningen är generellt positiv till att det byggs bostäder men anser att balansen mellan bostäder och arbetsplatser är viktig i ett stadsdelsområde. Liksom övriga Söderort har Farsta idag brist på

arbetsplatser. När Telias verksamhet flyttade från Farsta/Larsboda 2016 tappade stadsdelsområdet drygt 3000 arbetstillfällen som inte har ersatts. Den nya Telestaden kommer till övervägande del att bestå av bostäder.

Förvaltningen vill framföra följande synpunkter.

#### *Byggnadsvolymer*

Fastigheten föreslås byggas om både på höjden och bredden samt få en ny byggnadsdel. Utformningen av de olika byggnadsdelarna är storskalig vilket förvaltningen anser kan accepteras då området i övrigt består av stora byggnader. Inga bostäder finns i närområdet.

#### *Lågdel*

En låg byggnadsdel med lokaler för centrumändamål tillkommer vid Mårbackagatan vilket förvaltningen tycker är positivt.

#### *Upplåtelseformer*

Projektet innehåller en hög andel smålägenheter – 86 procent planeras vara 1- och 2-rumslägenheter – och enligt förslaget antas de boende vara unga personer. Förvaltningen bedömer att hushåll med begränsad ekonomi kan lockas av bostäderna. En större variation av lägenhetsstorlekar i detta projekt skulle troligtvis bidra på ett positivt sätt till en mer blandad sammansättning av boende. Planförslaget är otydligt när det kommer till upplåtelseform och vilket företag som ska förvalta eventuella hyresrätter. En detaljplan styr varken över lägenhetsstorlekar eller upplåtelseform men för förvaltningen är detta intressant då det påverkar områdets framtida socioekonomiska prägel och planeringen av exempelvis förskolor.

#### *Buller*

Området är bullerstört och exempelvis bostäder mot Edsvallabacken/angöringsgatan och verksamhetsbyggnader måste göras genomgående så att det skapas en tyst sida i lägenheterna. Förvaltningen konstaterar att läget inte är bästa tänkbara för bostadsbebyggelse.

#### *Grön gård*

Omvandlingen av innergården från parkeringsplats till en grönare yta med träd och växtbäddar är en förbättring. Förvaltningen föreslår att gården kompletteras med möjligheter till lådodling för de boende. Intresset för odling har ökat markant de senaste åren och lokala lösningar på fastighetsmark är att föredra.

#### *Förskola*

Med tanke på att smålägenheter är dominerande i kvarteret så kommer det inte finnas något större behov av barnomsorg. Läget är inte det som önskas för förskoleverksamhet men kan godtas eftersom förskolesituationen är ansträngd i Larsboda och närbelägna Farsta strand. Förskolor planeras i exempelvis Telestaden, Ågesta Broväg/Magelungsvägen och flera andra projekt men tidplanerna för dem är osäkra. Förutsatt att förskolans utegård utformas på ett bra sätt är placeringen acceptabel. Förvaltningen vet dock av erfarenhet att det kan vara utmanande för förskolor att dela gård med boende.

#### *Gator och trafik*

Angöringsgatan från Edsvallabacken föreslås bli enkelriktad för att göras säkrare vilket förefaller vara en bra idé. Gångbanan längs det nya L-huset är dock inte särskilt väl utformad då den blir mycket smal vid svängen av byggnaden alldeles nära förskolans entré.

Lutningen på övriga gator överstiger stadens mål. En överskådlig illustration av planerade åtgärder skulle göra redovisningen mer begriplig. Till platsbildningen vid Mårbackagatan/Fryksdalsbacken ska en ramp med lutningen 1:12 anordnas. Enligt Stockholms stads tillgänglighetsprogram *En stad för alla* bör en ramp inte ha större lutning än 1:20.

Angöringsplatser för leveranser samt av- och påstigning föreslås ske längs angöringsgatan och från Mårbackagatan. Förvaltningen saknar uppgifter om parkeringsplatser för rörelsehindrade.

Mårbackagatan föreslås smaltas av för att ge plats till gång- och cykelbanor vilket förvaltningen anser vara bra och välbehövligt för området. En avsmalning riskerar dock påverka framkomligheten för transporter till och från verksamhetsområdet.

#### *Parkeringstal bil*

Parkeringstalet anges till 0,4 för bostäderna och behovet för hotellägenheterna är ungefär desamma. Om bostäderna främst är riktade till unga personer anser förvaltningen att parkeringstalet är väl högt. Platserna kan dock möjligen avhjälpa den brist på parkeringsmöjligheter som idag finns i verksamhetsområdet. Förslaget till detaljplan för Mårbackagatan har extremt få parkeringsplatser och garaget på Sillö 5 kan därför eventuellt även komma dessa boende till del.

#### *Parkeringstal cykel*

Behovet av cykelparkeringsplatser är beräknat till 1380 totalt. Flertalet av cyklarna föreslås parkeras i cykelställ vid bostadsentréer



på gatusidan. Förvaltningen anser att parkering av cyklar på gångbanor och förgårdsmark är både osäkert och trångt. Det försämrar även tillgängligheten för gående. Fler cykelrum behövs alternativt att cyklar ges utrymme i garaget.

#### *Avfallshantering*

Förvaltningen anser att avfallshanteringen är något bristfälligt beskriven. Miljörum placeras inom 50 meter från entréer vid gata och dessa ska inrymma avlämning för hushållssopor i kärl samt plats för grovsopor. Förvaltningen saknar redovisning för hur matavfall ska hanteras.

#### *Konsekvenser för verksamhetsområdet*

Förvaltningen bedömer att byggande av bostäder i Larsboda verksamhetsområde påverkar både dagens situation och den potentiella utvecklingen av området samt även att förtroendet till staden skadas om beslut och inriktning ändras. Att tillåta bostäder i området kan vara prejudicerande vilket kan leda till att även andra renodlade verksamhetsområden kan omvandlas på sikt.

Det måste finnas utrymme för verksamheter som kan upplevas som störande. Finns det bostäder i närheten är risken överhängande att boende klagar och får rätt. Det blir verksamheten som måste vidta åtgärder och då kanske väljer att flytta och värdefulla arbetstillfällen försvinner från stadsdelsområdet. Det råder brist på arbetstillfällen i Farsta stadsdelsområde och det finns ett samband mellan tillgången på arbetstillfällen och förvärvsfrekvens i ett stadsdelsområde. Under 2022 färdigställs Mathems nya distributionscentral och därmed tillkommer cirka 1000 arbetstillfällen, en fördubbling av arbetstillfällen i området, vilket är positivt.

#### *Övriga konsekvenser*

I förslaget omnämns Stockholms raggarklubb som har sin klubbstuga på Edsvallabacken, fastigheten Burmanstorp 2, mittemot Sillö 5. Deras verksamhet med fester och spelningar ses som en störningsrisk för boende. Förvaltningen gör en delvis annan bedömning och ser en risk med att bostäder låser eventuell utveckling av fastigheten.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Planförslaget innebär en vitalisering i ett område som idag brottas med vakanser och ger utöver bostäder möjlighet till lokaler för centrumverksamheter i form av hotell, kontor, handel, service eller liknande som ligger i linje med verksamhetsområdets övriga funktioner. Nya bostäder här kan bidra till ett ökat kundunderlag för företagare i området och ger möjlighet till bostad nära*

*arbetsplatsen, pendeltåg, tunnelbana och buss inom gångavstånd. Stadsbyggnadskontorets föreslår inför granskningsskedet att bullerproblematiken och de potentiella konflikterna med verksamhetsområdet ägnas särskild uppmärksamhet, bland annat genom bebyggelseutformning, tekniska åtgärder, utredning av möjligheten att etablera en zon av icke-störande verksamheter i kvarterets östra delar. Under det fortsatta planarbetet studeras exempel på lämpliga planlösningar samt behov av ytterligare anpassningar i kvarteret och fler planbestämmelser för att säkerställa en god boendemiljö för boende på Sillö 5 och samtidigt ge goda förutsättningar för företagare att fortsätta sina verksamheter, både befintliga och framtida eventuellt mer störande verksamheter.*

*Stadsbyggnadskontoret bedömer att utvecklingen på Sillö 5 inte kan anses vara prejudicerande för övriga verksamhetsfastigheter i området. Byggnaden på Sillö 5 har i sammanhanget en särskild roll då det varit ett hotell för tidigare Telias anställda och bör ses som en del av utvecklingen i Telestaden som också bedrevs av Telia tidigare. En bedömning av lämplig markanvändning prövas i varje enskilt fall.*

*Planbeskrivningen kompletteras med information om avsedd lägenhetsfördelning och upplåtelseform. Ett förtydligande görs om att parkeringsplatser för rörelsehindrade anordnas i garage samt tilltänkt avfallshantering. Detaljplanen ger möjlighet till lådodling på innergården.*

*En barnkonsekvensanalys tas fram inför granskning i syfte att skapa goda förutsättningar för barnens vistelse och rörelse i området.*

*Angöringsgatan i öst behåller dagens bredd i syfte att minimera åverkan på närliggande verksamheter och logistik. L-huset görs slankare och gångbanan intill L-huset görs något bredare i syfte att skapa en tryggare vistelse för gående.*

*Omstruktureringen av Mårbackagatan innebär bland annat smalare körfält för bilister till förmån för en bredare gång- och cykelbana samt trädrader som mjukar upp gaturummet och bidrar till gatans urbana karaktär. Gatan kommer dock fortsatt att vara tillräckligt bred för att ge utrymme för lastbilsfordon och dess svängradie. Tyngre transporter föreslås i huvudsak ske österut eller söderut via Perstorpsvägen.*

*Inför granskning studeras fler alternativ till mobilitetsåtgärder i syfte att sänka antalet bilparkeringsplatser i kvarteret. Möjligheten*

*till fler cykelrum studeras alternativt att cyklar ges större utrymme i garaget.*

*Inför granskning studeras vidare kring tillgänglighet och lutningar på kvartersmark och anslutningen mellan kvartersmark och allmän platsmark. En uppdaterad situationsplan tas fram och läggs till i planbeskrivningen som tydliggör vilka åtgärder som föreslås för en god tillgänglighet till/från och inom kvarteret.*

#### Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) bedömer att de allra flesta miljö- och hälsofrågorna som lämnats i tidigare underlag har utretts på ett tillfredsställande sätt och att planen visar på förutsättningar för en god boendemiljö. Grönska tillförs på tak och gårdsmark med omhändertagande av dagvatten enligt åtgärdsnivån, vilket kommer vara positivt för Forsån. MHN bedömer att utmaningar finns framför allt vad gäller anpassning till omgivande verksamheter och att säkerställa en god ljudmiljö.

Bostäder behöver ha en utformning som minimerar risken för bullerstörningar. Det är positivt att det nya L-huset sluter kvarteret och ger förutsättningar för en innergård med god ljudmiljö och ljuddämpade fasader. MHN instämmer med föreslagna lägen där zon B tillämpas. Enligt MHN bör genomgående lägenheter med tillgång till ljuddämpad sida eftersträvas i så stor utsträckning som möjligt i planprojektet, oavsett beräknade ljudnivåer vid mest exponerad fasad, då det är svårt att utesluta risk för störningar från närliggande verksamheter.

#### *Buller*

MHN anser att det behöver studeras vidare huruvida en acceptabel ljudmiljö kan ordnas i den sydöstliga delen av befintlig byggnation, som på ena sidan har fasad mot Fryksdalsbacken och på andra sidan mot en bilverkstad. MHN anser att planen tydligare bör göra en samlad bedömning av ljudexponering från såväl nuvarande som framtida verksamhets- och trafikbuller.

Enligt MHN är det oklart huruvida det går att ordna en ljuddämpad sida i det nordöstliga hörnet mot Edsvallabacken, där det nya L-huset ansluter till befintlig byggnation och zon B föreslås. Till granskningsskedet bör planhandlingarna kompletteras med exempel på planlösningar i de mer komplicerade lägena. Om det inte är möjligt att anordna en ljuddämpad sida i detta läge anser MHN att utrymmena bör användas för andra ändamål än bostäder. Enkelsidiga hotellrum bör enligt MHN inte heller lokaliseras mot bullrande verksamheter. I de fall de lokaliseras i ett bullerutsatt läge



bör de som kompensation ha en effektiv fasadisolering i syfte att säkerställa en god inomhusmiljö.

För de bostäder som föreslås längs Edsvallabacken finns risk för störningar från maximala ljudnivåer och lågfrekvent buller från bussar vid hållplatser. MHN bedömer att avståndet mellan bostäder och busshållplats bör i första hand utökas. Vid närhet till busshållplats är det viktigt att risken för bullerpåverkan särskilt beaktas vid utformning av de närmast belägna bostäderna, genom lägenhetsplanlösningar och fasadisolering. MHN anser att genomgående lägenheter bör tillämpas i dessa lägen, alternativt att verksamheter lokaliseras till de mest exponerade lägenheterna. I den mån det blir bostäder bör ljudklass B tillämpas, i syfte att säkerställa en bra ljudmiljö inomhus, särskilt i de fall bostäder blir enkelsidiga mot Edsvallabacken.

#### *Markföroreningar*

Enligt länsstyrelsens kartering över förorenade områden har det i planområdets närhet funnits en verksamhet som använt halogenerade lösningsmedel. MHN anser att markmiljöundersökningen bör kompletteras med en undersökning av eventuell förekomst av halogenerade lösningsmedel. Då det föreslås en ny förskola i planområdet bör kategori A i de Storstadsspecifika riktvärdena tillämpas i markundersökningen.

MHN upplyser om att eventuellt behov av skydds- eller efterbehandlingsåtgärder beror på aktuell och framtida markanvändning. Frågan om ytterligare åtgärder bör därför enligt MHN studeras vidare i dialog med tillsynsmyndigheten. Vidare behöver asfalten och den närmast underliggande fyllningen provtas med avseende på tjärasfalt för att den ska hanteras korrekt. Detta kan göras i samband med schaktarbetet. Vid eventuell länshållning i samband med schaktarbeten ska vattnet provtas innan det släpps till recipient. Provtagningen ska bland annat omfatta PFOS. Om vatten släpps på ledningsnätet ska kontakt tas med ledningsägaren.

#### *Utredningar*

För att säkerställa att barnens hälsa och miljö utreds tillräckligt i planen anser MHN att en barnkonsekvensanalys bör tas fram.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Bullerutredningen kompletteras med en vidare analys om möjligheterna att förse den sydöstra byggnaden med tillgång till luddämpad sida utifrån zon B avseende verksamhetsbuller och trafikbuller. Inför granskningsskedet kompletteras planhandlingarna med exempel på lämpliga planlösningar för de komplicerade lägena och en barnkonsekvensanalys tas fram i*

*dialog med miljöförvaltningen. Behovet av ytterligare anpassningar i kvarteret och fler planbestämmelser kopplat till buller studeras vidare i planarbetet.*

*Markmiljöteknisk undersökning kompletteras med en undersökning av eventuell förekomst av halogenerade lösningsmedel i dialog med miljöförvaltningen. Kategori A i de Storstadsspecifika riktvärdena tillämpas i markundersökningen.*

#### **Trafikkontoret**

Trafikkontoret ser positivt på att nya bostäder tillskapas i kollektivtrafiknära läge nära Farsta Strands pendeltågsstation och tunnelbanestation. Vidare ser kontoret även positivt på att Mårbackagatans gaturum omvandlas med syfte att tydligare knyta ihop Farstas stadsdelsområden samt ge bättre förutsättningar för ett hållbart resande i området. Den nya gatusektionen inrymmer en gång- och cykelbana mellan Edsvallabacken och Filipstadsbacken som knyter ihop cykelstråket mellan Farsta Strand och det nya stadsutvecklingsområdet omkring Trafikplats Larsboda.

Trafikkontoret anser att parkeringstalet är rimligt för projektet.

Enligt stadens riktlinjer ska varje bostadsentré kunna nå inom 10 meter från en möjlig angöringsplats. Trafikkontoret saknar en redovisning om hur parkering för rörelsehindrade för bostäder och verksamheter är tänkt att lösas. Enligt stadens riktlinjer ska RH-platser i första hand placeras på kvartersmark vilket i detta fall bör vara möjligt i garaget under kvarteret.

Trafikkontoret påpekar att det är viktigt att Mårbackagatans nya utformning anpassas för att möjliggöra angöring med sopbil vid det miljörum som placeras ut mot gatan. Detsamma gäller planerat miljörum som vetter mot Fryksdalsbacken där gatans reglering eventuellt behöver anpassas för denna funktion.

Utrymme för belysning och ledningar måste säkerställas beroende på hur gatans utformning kommer bli framöver.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Ett förtydligande görs i planbeskrivningen avseende att parkeringsplatser för rörelsehindrade anordnas i garage.*

*Inför granskningsskedet studeras hur en god angöring med sopbil kan tillskapas till samtliga miljörum, även sett från Mårbackagatan och Fryksdalsbacken. Utrymme för belysningar och ledningar*

*studeras under systemhandlingsarbetet för Mårbackagatan och är ett arbete som sker parallellt med detaljplanen för Sillö 5.*

#### Exploateringskontoret

Förslag till detaljplan medför behov av åtgärder i allmän platsmark. Detta regleras i kommande exploateringsavtal.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Kontoret tar med synpunkten i arbetet inför granskningsskedet.*

#### Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet tillstyrker planförslagets idé om att omvandla kvarteret så att det får nya funktioner men med stark erinran avseende kvarterets föreslagna höjder och gestaltning.

Skönhetsrådet anser att de nu relativt få områden som finns kvar för verksamheter av mer eller mindre bullrande karaktär måste värnas. Skönhetsrådet har dock förståelse för planförslaget i så motto att nya bostäder skulle kunna stärka Mårbackagatan och att dessa, efter de intentioner som presenterats i Tyngdpunkt Farsta, också kan bidra till att skapa en större stadsmässighet längs gatans sträckning.

Skönhetsrådet anser att det är positivt att planförslaget i stor utsträckning tar tillvara på den bebyggelsestruktur som finns på platsen. Rådet uppfattar dock den föreslagna gestaltningen av kvarteret som orolig och rörig. Såväl kvarteret som området skulle gynnas av en lugnare och mer sammanhållen karaktär, inte minst skulle en stramare utformning kunna bidra till att stärka upplevelsen av stadsmässighet som önskas längs Mårbackagatan. Rådet anser att den föreslagna exploateringen i planförslaget är för hög, såväl i förhållande till kvarteret som till området, och ser hellre en jämn höjdfördelning än uppstickande högdelar. Enligt rådets uppfattning blir kvarteret med föreslagna påbyggnader för högt och höghusdelen dessutom ett omotiverat och udda tillägg i området. Påbyggnader med radhus kan fungera förutsatt att höjningen inskränker sig till ett våningsplan, dvs. att det befintliga husets översta våningsplan ändras till nedervåning i radhusen istället.

Skönhetsrådets bedömning är att befintligt kvarter inte har en sådan hög arkitektonisk och gestaltningsmässig verkshöjd att ett bevarande bör krävas. Enligt rådet bör ett helt nytt koncept för hela kvarteret provas för att skapa en lugnare gestaltning.

Enligt rådet bör den föreslagna förskolan byggas på en egen fastighet som har god tillgång till mark/friyta istället för att inrymmas i kvarteret och därmed ianspråkta gårdsyta som i första



hand bör få nyttjas av de boende. Rådet anser inte att gården bör underbyggas. Gården kan utan underbyggnad få högre kvalitet och därmed bidra till en god bostadsmiljö i kvarteret. Staden bör i betydligt högre utsträckning verka för mobilitetslösningar och gemensamhetsanläggningar istället för att parkering måste lösas inom varje enskilt planområde. Rådet vill därför se att stadsbyggnadskontoret tillsammans med den aktuella fastighetsägaren diskuterar lösningar för parkering och därtill inkluderar ägare till närliggande fastigheter i frågan.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*En jämnare höjdfördelning bland volymerna studeras vidare i det fortsatta planarbetet för ett sammanhängande och enhetligt intryck. Kontoret bedömer att ett led i att göra så, innebär däremot att påbyggnaderna med radhus kvarstår enligt samrådsförslaget. Till granskning studeras möjligheten att sänka p-talet genom fler mobilitetsåtgärder och därmed undvika underbyggd gård och behålla dagens marknivå på innergården. Detta skulle få en positiv effekt på tillgängligheten i och runt kvarteret.*

*Detaljplanen ger möjlighet till en förskola i kvarteret men är inget skall-krav. En barnkonsekvensanalys tas fram inför granskning för att studera konsekvenserna av planförslaget utifrån ett barnperspektiv och skapa goda förutsättningar för trygg lek och rörelse för barn till/från och inom kvarteret Sillö 5.*

*Möjlighet finns för fastighetsägaren att hyra ut parkeringsplatser till andra fastighetsägare och hindras inte av denna detaljplan.*

#### Kulturförvaltningen

Stadsutvecklingsenhetens sammantagna bedömning är att fastighetens kulturhistoriska värde inte motiverar ett bevarande. Den höga exploateringsgraden kan motiveras utifrån platsens förutsättningar och pågående stadsutvecklingsprojekt i Farsta. Mot bakgrund av det större stadsutvecklingsprojektet i Farsta med omvandlingen av Telestaden intill, är det en skala som kommer att återfinnas i närområdet, varför det inte är motiverat att förespråka en lägre exploatering. Enligt Stadsutvecklingsenheten skulle däremot färre bostäder innebära en varsammare ombyggnad. Ombyggnadsförslaget är så omfattande att projektet kan beskrivas som nybyggnation.

Stadsutvecklingsenheten anser i det här projektet att det är möjligt att antingen utgå från historiska referenser i gestaltningen eller att vara mer fri i uttrycket. Det är inte önskvärt ur kulturmiljösynpunkt att söka långtgående kompromisser i bevarande och ombyggnad,

det skulle resultera i en historielös hybrid. Fastigheten är inte heller belägen i en miljö som kräver särskild anpassning ur kulturmiljösynpunkt. Föreslagen detaljplan anses ovarsam men kan, trots det, tillstyrkas ur kulturmiljösynpunkt.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*I planbeskrivningen görs en förtydligande om att planförslaget innebär till större grad en nybyggnation. I detaljplanens syfte betonas vikten av att skapa en enhetlig komposition i kvarteret som är sammanhållen sett till skala, volym, kulör, utformning etc, framför att ta fasta vid postmodernistiska uttryck i befintlig bebyggelse.*

#### Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshinderfrågor

Rådet belyser att det behöver finnas en tillgänglighetslösning till gården på ställen där rampen blir för hög. Rådet föreslår en hisslösning vid den sydöstra ingången.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Till granskning studeras möjligheten att sänka p-talet genom fler mobilitetsåtgärder och därmed undvika underbyggd gård och behålla dagens marknivå på innergården. Detta skulle få en positiv effekt på tillgängligheten i och runt kvarteret.*

#### Utbildningsförvaltningen

För att kunna tillgodose ett ökat behov av elevplatser, som uppstår i samband med bostadsbyggnation, utgår utbildningsförvaltningen ifrån stadens befolknings- och elevantalprognoser. I underlaget till prognoserna finns 500 av 640 bostäder som planeras i aktuellt planförslag med. En stor andel beräknas vara smålägenheter (1-2 rok) och bör därmed inte ha påverkan på antalet skolbarn i området. Med anledning av detta bedöms behovet av elevplatser som uppstår i samband med planförslaget omhändertas i utbildningsförvaltningens nuvarande skolplanering.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Kontoret noterar synpunkten.*

#### Övriga remissinstanser

##### Stockholm Exergi

Stockholm Exergi har följande synpunkter.

*Fjärrvärme/Fjärrkyla Distribution*

Stockholm Exergi har befintliga fjärrvärmeledningar inom fastigheten som måste beaktas. Tidig avstämning är nödvändig för att utreda potentiella flyttar av fjärrvärmeledningarna.

#### *Undermarksanläggningar*

Inget att erinra.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Kontoret tar med synpunkterna i arbetet inför granskningsskedet.*

#### **Ellevio**

Befintlig bebyggelse försörjs av en nätstation i närområdet.

Tillgänglig effekt är begränsad och inga betydande utökningar kan inrymmas i befintligt nät. Ellevio förutsätter att planens bebyggelse fortsatt är ansluten till fjärrvärme.

Ellevio områdesansvarig önskar information om effektuppgifter och planer på fordonsladdning för den nya bebyggelsen.

Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Kontoret tar med synpunkterna i arbetet inför granskningsskedet.*

#### **Stockholm vatten och avfall**

Stockholm Vatten och Avfall vill framföra följande synpunkter.

#### *Avfallshantering*

Den aktuella planen omfattar många nya bostäder och Stockholm Vatten och Avfall rekommenderar starkt att maskinella system dvs. stationär sopsug, bottentömmande behållare (underjordsbehållare) eller mobil sopsug, utreds i det vidare planarbetet framför det manuella insamlingssystemet kärllhämtning. Insamlingssystem behöver dessutom komplettera varandra, tex genom fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar i miljörum medan restavfall och matavfallet samlas in via sopsug eller markbehållare. Stockholm Vatten och Avfall förordar utsortering av förpackningar och tidningar då detta bidrar till att uppnå målen i stadens avfallsplan och miljöprogram. Skärpt lagstiftning för fastighetsnära insamling är att vänta i närtid och därför bör det planeras ordentliga utrymmen för detta redan nu. Stockholm Vatten och Avfall vill uppmärksamma om att följa riktlinjerna kring kärllhantering som finns i *Projektera och bygg för god avfallshantering*. Det är viktigt att säkerställa att de hämtfordon som används för valda insamlingssystem kan framföras inom området och angöras vid



hämtplatserna utan att annan trafik blockeras och att en god arbetsmiljö för renhållningspersonal kan säkerställas.

Stockholm Vatten och Avfall 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 (gäller exempelvis för förskolan och eventuell centrumverksamhet). Angöring mellan kopplingspunkten och hämtfordonet måste beaktas för att undvika långa slangdragningar. Slangdragning över 10 meter bör undvikas för att upprätthålla god arbetsmiljö. Information om fettavskiljare önskas i planbeskrivningen.

#### *Vattentryck*

Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivå +85 meter vilket vid normalt anordnande av installationen kan innebära att intern tryckstegring erfordras för tappställen över nivån +65 meter. Sådan tryckstegring bekostas ej av Stockholm Vatten och Avfall.

#### *Kapacitet*

Genomförda kontrollberäkningar, med hjälp av Stockholm Vatten och Avfalls hydrauliska modell, visar att befintligt drickvattennät i området har god kapacitet för att kunna försörja den tillkommande exploateringen.

I Mårbackagatan, sydväst om Sillö 5, har Trafikkontoret (TK) en befintlig dagvattenledning som, enligt beräkningar, har kapacitet att ta emot två tredjedelar av det beräknade flödet från planområdet. Även längre norrut på Mårbackagatan finns en befintlig TK-dagvattenledning som även den har kapacitet. Det bör observeras att om dagvatten från planområdet kopplas till någon av TK-dagvattenledningarna i Mårbackagatan behöver Stockholm Vatten och Avfall bland annat genomföra inspektioner av ledningarna för att säkerställa att skicket är okej och att de kan ta emot dagvatten.

#### *Va-anslutning*

Befintlig fastighet är idag ansluten till det kommunala VA-systemet. Servisanslutningarna som finns kan med fördel användas om kapaciteten anses vara tillräckliga. Om fastighetsägaren önskar en ny anslutningspunkt är fastighetsägaren skyldig att bekosta den nya servislednings allmänna del med det belopp motsvarande avgift för servisledning.

#### *Dagvattenhantering*

Eftersom planområdet ligger i ett instängt område är det viktigt att planen tar stor hänsyn till skyfallsfrågan vid höjdsättning. Det ska finnas sekundära avrinningsvägar där vatten kan rinna på ytan utan att till exempel skada byggnader, som beskrivs i dagvattenutredningen och planbeskrivningen. Det är viktigt att planen inte ändrar höjdsättning på ett sätt som förvärrar översvämningsrisken för kringliggande områden.

#### *Garage*

Underjordiska garage bör i första hand projekteras som avloppslöst om möjligt. Om garage ändå förses med avloppsbrunnar så ställs det krav på bland annat slam- och oljeavskiljare, innan vattnet leds vidare till spillvattennätet. Beroende på slutlig höjdnivå på eventuella underjordiska garage kan det krävas intern pumpning av spillvattnet, sådan anordning bekostas och installeras av byggherren. Stockholm Vatten och Avfall hänvisar till riktlinjer för garage på deras hemsida.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Inför granskning studeras möjligheten till maskinell insamlingshantering av avfall istället för kärhämtning, även kompletterande insamling av förpackningar och tidningar och annan avfallshantering däribland fettavskiljare. En beskrivning om detta läggs till i planbeskrivningen och ett förtydligande görs om hämtningsplatser för avfallsfordon och avstånd för en god arbetsmiljö enligt stadens riktlinjer.*

*Kontoret tar med synpunkterna avseende VA-anslutning och garage i arbetet inför granskningsskedet.*

#### **Farsta företagsgrupp**

Företagsgruppen driver frågan om Larsboda fortsatta överlevnad som ett renodlat verksamhetsområde för industri och störande verksamheter. Företagsgruppen anser att Larsboda behövs för exempelvis lager, lättare industrier och andra störande verksamheter. Larsboda är ett viktigt arbetsplatsområde för Farsta och Sillö 5 är en del av den utvecklingen. Företagsgruppen avstyrker planförslagets ändring av detaljplanen för Sillö 5 och ser alltför stor risk med att förslaget utarmar förutsättningarna för områdets karaktär, företagsinriktning och fortsatta överlevnad som ett renodlat verksamhetsområde. Företagsgruppen anser att förslaget strider både mot stadens översiktsplan, näringslivspolitik och program för tyngdpunkt Farsta. Att integrera och fläta samman bostäder och tillhörande funktioner så nära inpå pågående verksamheter kan komma att inskränka på nyttjanderätten för ett antal fastigheter, med påföljden att företag tvingas att flytta.

Företagsgruppen har nyligen analyserat konsekvenserna om hur förslaget påverkar näringslivet i Larsboda, det vill säga hur medlemsföretagen förhåller sig till förslaget och dess påverkan på näringslivet ur ett långsiktigt perspektiv. Företagsgruppen oroas över att industrimark används för att bygga nya bostäder i området och därmed påverka och förändra förutsättningarna för områdets karaktär, inriktning och fortsatta överlevnad. Mathems etablering i området är ett välkommet tillskott och skapar förutsättningar för likasinnade företag att etablera sig i området. Flera av områdets livskraftiga företag har ambitionen att växa och utveckla sina verksamheter. Därtill skapar Norviks Hamn möjligheter för företag som söker logistiska fördelar och framtida affärer invid väg 73. Larsboda industrier och störande verksamheter fyller här en viktig funktion i Stockholms näringsliv under dygnets alla timmar. Dessutom bidrar området och företagen till att skapa en fungerande arbetsmarknad i Farsta.

Företagsgruppen anser att förslaget om ca 640 nya bostäder, förskola och centrumverksamheter har en alltför negativ påverkan för områdets långsiktiga utveckling. Larsboda existerar inte som ett avgränsat område utan påverkas av vad som händer i närmiljön. Här kommer olika särintressen att stå mot varandra. Vi ser i alltfler av stadens verksamhetsområden hur företagen trängs bort och områden utarmas för att bättre kunna tillvarata den bostadspotential som finns i ett verksamhetsområde, nu även i Larsboda. Företagsgruppen tycker att staden har ett ansvar för att störande verksamheter även fortsättningsvis kan verka i verksamhetsområdet utan att behöva oroas för att bostäder byggs i eller intill verksamhetsområdet. Om vi kan lära oss att navigera utifrån dåvarande Televerkets idé om ett modernt företagsområde för störande verksamheter tillsammans med staden och akademi, som även skapar förutsättningar för Farsta Centrum och Farsta stadsdel så är det en klar framgång för Söderort.

Företagsgruppen bifogar en rapport till skrivelsen där det framgår att flera intervjupersoner lyfter utmaningen med att uppfylla arbetsmiljölagen med närliggande bostäder, där arbetsgivaren ska ansvara för såväl riskbedömning av den fysiska arbetsmiljön, organisatoriska arbetsmiljön som den sociala arbetsmiljön för sina medarbetare. Här finns även oron för de trafikfarliga situationer som kan uppstå i anslutning till området. Den lagstiftning som reglerar de boendes välmående har tolkningsföreträde framför företagets behov. De nu relativt få områden som finns kvar för störande verksamheter av olika slag måste värnas – 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.

Företagargruppen är positiv till att planförslaget ser möjligheten att utveckla delar av fastigheten Sillö 5 för företagsverksamheter av olika slag. Däremot ställer sig företagsgruppen frågande till planförslagets utformning gällande byggnader, resonemang kring företagets behov av in- och utleveranser, farliga trafiksituationer och områdets förmåga att attrahera industrier och störande verksamheter.

I bifogad rapport ställs två frågor:

- *i vilken utsträckning skapar planförslaget förutsättningar, strukturella, för en långsiktig hållbar utveckling för befintliga verksamheter och kommande företagsetableringar?*
- *hur väl bidrar planförslaget till att företag kan bedriva, utveckla och expandera sina företag i området?*

Goda logistiklösningar och kommunikationer är centrala faktorer för i princip samtliga tillfrågade. Flera av de intervjuade företagen efterfrågar analyser på hur bostäder påverkar den befintliga infrastrukturen av logistik, in- och utleveranser i området. Idag är trafiken på väg 73 hårt belastad. De nybyggda bostadsområden som planeras i närområdet kommer att generera mer trafik runt verksamhetsområdet. Även framtida företagsetableringar i Larsboda kommer att efterfråga företagsanpassade logistiklösningar. Mathems etablering av den nya logistikanläggningen och fortsatta tillväxt kommer att medföra stora logistiska utmaningar för området.

Enligt planförslaget ska Mårbackagatan utvecklas till levande stadsgata. Om gaturummet ska utformas för att vistas i medför det stora utmaningar på infrastrukturen för området, vilket därmed uppluckrar och underbygger områdets karaktär. En av intervjupersonerna efterlyser ett konsekvens-resonemang i planförslaget för de människor som ska bo och vistas i området. I plan- och bygglagen framgår att bostadsområdet ska främja en långsiktig hållbar samhällsutveckling med god vardagsmiljö för de boende. Här finns en målkonflikt mellan god vardagsmiljö för de boende och stadens utveckling av sina verksamhetsområden. En av de intervjuade företagen i området oroas av att planförslaget bidrar till att fler av fastighetsägarna längs Mårbackagatan undersöker möjligheterna att omvandla sina kontorslokaler till bostäder.

Flera av företagen och fastighetsägarna har idéer om hur verksamhetsområdet kan utvecklas i framtiden. I området önskar man se flera små- och medelstora företag (0-250 anställda) i området. En av intervjupersonerna lyfter fram möjligheterna med att omvandla Sillö 5 till ett företags-/servicehus och därigenom fortsätta vara en sammanhållande länk för området. Här finns möjligheter med olika verksamheter tex hantverkare, servicetjänster, showrooms, spelföretag, kontorstjänster, fastighetsskötsel m.m. Företagsgruppen tror att lager och logistiklösningar kommer att ha en fortsatt hög efterfrågan framöver. Här fyller verksamhetsområdet en viktig funktion i Farsta och bidrar dessutom till att upprätthålla en diversifierad arbetsmarknad som möjliggör att grupper med olika utbildningsgrund kan arbeta i Larsboda.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Kontoret håller med företagargruppen om att Larsboda verksamhetsområde har en viktig roll för arbetsplatser i Söderort, både för konsumtionsinriktade företag och produktionsinriktade företag. Telia som var en stor aktör i Larsboda under 1900-och 2000-talet bedrev sin verksamhet i större delar av Telestaden men också på fastigheten Sillö 5 som nyttjades som ett företagshotell- och utbildningscentrum för Telias anställda. Utvecklingen på Sillö 5 kan här ses höra intimt samman med den utveckling som sker i Telestaden och är tätt sammanlänkade med andra pågående projekt längs med Mårbackagatan. Detaljplanen för Sillö 5 reglerar att centrumverksamheter ska finnas i kvarteret och utgör därigenom inte ett renodlat bostadskvarter. En utveckling på Sillö 5 ska, i enlighet med start-PM, ske med hänsyn till befintliga och framtida verksamheter i Larsboda verksamhetsområde och därför har högre bulleranpassningskrav ställts utifrån zon B avseende industribuller för de östra byggnadsdelarna som vetter in i verksamhetsområdet. Kontoret bedömer att en omvandling av Mårbackagatan ligger i linje med programmet för Tyngdpunkt Farsta om att omvandla gatan till ett stråk där gående och cyklister prioriteras, vilket är en positiv utveckling för många av de boende och arbetare som rör sig till och från Telestaden, verksamhetsområdet och Farsta pendeltågsstation och tunnelbana.*

*Stadsbyggnadskontorets föreslår inför granskningsskedet att bullerproblematiken och de potentiella konflikterna med verksamhetsområdet ägnas särskild uppmärksamhet, bland annat genom bebyggelseutformning, tekniska åtgärder, utredning av möjligheten att etablera en zon av icke-störande verksamheter i kvarterets östra delar. Angöringsgatan i öst behåller dagens bredd i syfte att minimera åverkan på närliggande verksamheter och logistik. Under det fortsatta planarbetet studeras exempel på*

*lämpliga planlösningar samt behov av ytterligare anpassningar i kvarteret och fler planbestämmelser för att ge goda förutsättningar för företagare att fortsätta sina verksamheter, både befintliga och framtida eventuellt mer störande verksamheter, och samtidigt säkerställa en god boendemiljö för boende på Sillö 5.*

*Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang om konsekvenserna för människor som bor, verkar eller vistas på Sillö 5 intill verksamhetsområdet. I det fortsatta planarbetet studeras behovet av att ta fram en trafikutredning med anledning av det omfattande bostadsantalet, påverkan på den befintliga trafikinfrastrukturen bl.a. väg 73, samt att säkerställa en god trafikmiljö.*

#### Företagsgrupperna Stockholm

Företagsgrupperna Stockholm anser att föreslagen detaljplan strider mot stadens intentioner i översiktsplanen, förhindrar utveckling av näringslivet och minskar antalet arbetstillfällen i söderort och tycker därför inte att stadsbyggnadsnämnden ska godkänna planen.

Företagsgrupperna Stockholm belyser vikten av att bevara Larsboda verksamhetsområde som ett fortsatt renodlat verksamhetsområde (RVO) där störande verksamheter får förekomma.

Företagsgrupperna Stockholm hänvisar till översiktsplanen där det står att i renodlade verksamhetsområden kommer staden inte tillmötesgå enskilda aktörers önskemål om förändring av inriktning.

Att det finns mark för störande verksamheter är viktigt för hela Stockholm. Det finns ytterst lite mark kvar i alla de tio RVO:n för företag som åstadkommer störande buller och störande belysning under dagar och nätter samt har tunga transporter till och från sina verksamheter. Då vi ser de befintliga RVO:n som mycket viktiga för Stockholms stad är det också nödvändigt att ta med i bedömningen hur det ser ut på gränsen till omgivningarna. Bostäder på andra sidan gatan kan betyda att vissa företag inte kan finnas kvar. En del företagare har redan uttalat oro för detta. Vi måste tänka oss att nya företag kommer att flytta in i våra RVO som är mer störande än de befintliga. Miljöbalken säger att verksamhet som stör boende kan bli tvungna att flytta från området trots att verksamheten fanns där innan bostäderna byggdes. Därför är det av yttersta vikt att bostäder inte planeras och byggs då risk för störning från befintlig verksamhet finns.

Det sägs att Sillö 5 ligger i kanten av verksamhetsområdet med en antydan om att det inte är så farligt för området som sådant. Men det är en stor fastighet som sträcker sig nästan in till mitten av



verksamhetsområdet och kommer därmed att störas av trafiken och bullret i företagens verksamheter.

Företagsgrupperna Stockholm uppskattar att en näringslivskonsekvensanalys (NKA) har tagits fram inom ramen för detaljplanen för Sillö 5 och önskar att en sådan görs i samband med alla bygglovsärenden. Däremot anser företagsgrupperna att analysen är för snäv. Frågan berör hela näringslivet i Stockholm och inte bara i Larsboda. Till NKA har sex av femtio företag intervjuats vilket blir ett svagt underlag för att representera alla de verkamma företagen i området. Ska en NKA få någon betydelse måste den resultera i mer kvantifierbara slutsatser även om dessa också är osäkra. Här kan man tex kvantifiera genom att tala om att x företag av de 50 med y anställda tror att man behöver flytta från området om bostäderna byggs. Företagsgrupperna Stockholm saknar ett vidare resonemang i NKA kring rekommendationer och ställningstagande och föreslår att även andra utredningsinstitut används för framtagandet av en NKA. Företagsgrupperna Stockholm ser NKA som ett svagt underlag för politikerna i stadsbyggnadsnämnden. Konsekvenserna för näringslivet har inte tydliggjorts på ett konkret sätt. Möjligheterna för företag med störande verksamhet i Stockholms kommun har inte klarlagts.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Kontoret bedömer att den framtagna näringslivskonsekvensanalysen (NKA) är tillräcklig i sin omfattning inom ramen för en detaljplan. Syftet med NKA är att belysa de orosfrågor som finns hos flera företagare och som detaljplanen för Sillö 5 behöver ta höjd för i syfte att skapa trygga och långsiktiga förutsättningar för företagen i Larsboda verksamhetsområde.*

*Stadsbyggnadskontorets föreslår inför granskningsskedet att bullerproblematiken och de potentiella konflikterna med verksamhetsområdet ägnas särskild uppmärksamhet, bland annat genom bebyggelseutformning, tekniska åtgärder, utredning av möjligheten att etablera en zon av icke-störande verksamheter i kvarterets östra delar. Angöringsgatan i öst behåller dagens bredd i syfte att minimera åverkan på närliggande verksamheter och logistik. Under det fortsatta planarbetet studeras exempel på lämpliga planlösningar samt behov av ytterligare anpassningar i kvarteret och fler planbestämmelser för att ge goda förutsättningar för företagare att fortsätta sina verksamheter, både befintliga och framtida eventuellt mer störande verksamheter, och samtidigt säkerställa en god boendemiljö för boende på Sillö 5.*

**Hyresgästföreningen Sydost**

Hyresgästföreningen vill framföra följande synpunkter.

*Upplåtelseform*

Är 640 nya bostäder avsett endast för hyres- eller bostadsrätter? Hur stor andel smålägenheter (1-2 rok) planeras? Hur ser storleksfördelningen ut för 1-3/4 rum samt radhus på tak?

*Förskola*

Hyresgästföreningen ser positivt till att 20 kvm friyta uppnås per förskoleelev (72 st).

*El och laddningsuttag för bilar*

Är det tänkt att komplettera med ett antal uttag i garage och på bilparkeringsplatser?

*Avfallshantering och spillvatten*

Hyresgästföreningen upplyser om att miljörum kräver mekaniskt till- och frånluft (fläktstyrda). Hyresgästföreningen saknar ett kapitel under teknisk försörjning, sidan 42, om inomhusklimatet, vilket ventilationssystem, luftväxling, filter, värmeåtervinning, styrregler etc. som ingår i planerad ny bebyggelse. Kyld tilluft? Ett inneklimat med en temperatur och luftfuktighet är, liksom rätt belysning och god luftkvalitet, mycket viktiga parametrar för att människor ska trivas i sitt boende. Ett av de sätten att arbeta hållbart med värdeskapande fastighetsförvaltning, är att återvinna så mycket som möjligt av byggnadens energi.

I övrigt anser hyresgästföreningen att planbeskrivningen är välskriven och genomarbetad.

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*I samrådsförslaget föreslås huvudsakligen smålägenheter med 1-2 rok och en mindre andel 3-4 rok i kvarteret. Upplåtelseformer och exakta storleksfördelningar studeras närmare under planprocessen.*

*Kontoret hänvisar frågor som rör val av ventilationssystem, energiåtervinning och elförsörjning av bilplatser till fastighetsägaren och projekteringsskede.*

**Sakägare enligt fastighetsförteckning**

JW

JW belyser konsekvenserna av planförslaget för verksamhetsområdet. Att lägga nya bostäder så nära inpå pågående verksamheter kan komma att inskränka nyttjanderätten för ett antal fastigheter, med påföljden att företagare tvingas flytta. Planförslaget

strider både mot program för tyngdpunkt Farsta och stadens översiktsplan där området är utpekad som verksamhetsområde med möjlighet till industri och störande verksamheter och ska kvarstå som renodlat verksamhetsområde.

Vi anser inte att redovisat förslag har säkerställt en god balans mellan funktion och utformning då Larsboda är ett långsiktigt verksamhetsområde. Att bostäder i olika former kan inrymmas utmed Mårbackagatan känns rimligt men att även bygga nya bostäder mot befintliga verksamheter anses inte vara rätt.

Den enda angöring till vår fastighet görs idag via den så kallande angöringsgatan och består av tung trafik dygnet runt. Angöringsgatan föreslås nu få både förskole- och bostadsentréer, vilket skapar trafikfarliga situationer och klagomål från boenden. Dessutom föreslås in- och utfarter till garaget gå via angöringsgatan, vilket ytterligare kommer att öka belastningen på en redan smal gata som inte är anpassad för det.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Angöringsgatan behåller dagens bredd för en fortsatt god tillgänglighet till angränsande fastigheter, och föreslås bli enkelriktad för att skapa en säkrare trafikmiljö. Tillgänglighet- och säkerhetsfrågor studeras vidare i planarbetet.*

*Stadsbyggnadskontorets föreslår inför granskningsskedet att bullerproblematiken och de potentiella konflikterna med verksamhetsområdet ägnas särskild uppmärksamhet, bland annat genom bebyggelseutformning, tekniska åtgärder, utredning av möjligheten att etablera en zon av icke-störande verksamheter i kvarterets östra delar. Under det fortsatta planarbetet studeras exempel på lämpliga planlösningar samt behov av ytterligare anpassningar i kvarteret och fler planbestämmelser för att ge goda förutsättningar för företagare att fortsätta sina verksamheter, både befintliga och framtida eventuellt mer störande verksamheter, och samtidigt säkerställa en god boendemiljö för boende på Sillö 5.*

#### LW

LW belyser konsekvenserna av planförslaget för verksamhetsområdet. För att man som företagare ska våga satsa och se långsiktigt framåt förutsätts det att näringslivspolicyn och översiktsplanen är dokument som företagare kan lita på och förhålla sig till för att driva sin verksamhet långsiktigt framåt. LW hänvisar till översiktsplanen där det framgår att i renodlade verksamhetsområden kommer staden inte tillmötesgå enskilda aktörers önskemål om förändring av inriktning. Det går inte att



planera en verksamhet framåt om det ska vara ett ping-pong förhållningssätt och inte kan lita på översiktsplanen.

LW är företagare i området och såg fram emot att Larsboda skulle bevaras och satsas på. Företag har svårt att ligga i ett område där de eventuellt måste rätta sig efter de reglerna som bostäderna upprättar. Det kommer bli många sekundära effekter för de eventuella bostäderna framöver, såsom mycket och tung trafik som kontinuerligt kommer köra in och ut i området både dagtid och nattetid. Dessutom kommer tyvärr ryktet med att det ska byggas bostäder i området att avskräcka nyetableringar och möjlighet till tillväxt i Larsboda.

Stockholm behöver ett starkt näringsliv där Farsta är en av aktörerna. Larsboda med Mathem, hela Telia området och möjlighet för Norviks hamn som avlastningsområde, ger stora möjligheter för ett växande näringsliv i Söderort. Istället för att ta företagsmark till bostäder anses att Larsboda behövs och är ett viktigt arbetsplatsområde för Farsta och utvecklingen av Stockholms näringsliv.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Översiktsplanen är stadens vägledande styrdokument som anger riktningen för hur mark- och vattenområden kan användas, och är inte juridiskt bindande. Detaljplanen upprättas med utökat planförfarande då den inte är förenlig med föreslagen markanvändning i översiktsplanen men överensstämmer med många av översiktsplanens ambitioner om att skapa en sammanhängande stad, tillgängliga rörelsestråk och levande stadsgator samt främja näringslivsutvecklingen.*

*Stadsbyggnadskontorets föreslår inför granskningsskedet att bullerproblematiken och de potentiella konflikterna med verksamhetsområdet ägnas särskild uppmärksamhet, bland annat genom bebyggelseutformning, tekniska åtgärder, utredning av möjligheten att etablera en zon av icke-störande verksamheter i kvarterets östra delar. Under det fortsatta planarbetet studeras exempel på lämpliga planlösningar samt behov av ytterligare anpassningar i kvarteret och fler planbestämmelser för att ge goda förutsättningar för företagare att fortsätta sina verksamheter, både befintliga och framtida eventuellt mer störande verksamheter, och samtidigt säkerställa en god boendemiljö för boende på Sillö 5.*

#### MH och HP

Mathem Sverige AB ställer sig starkt negativ till det framlagda planförslaget. Planen överensstämmer inte med den föreslagna markanvändningen i aktuell översiktsplan där området är utpekad

som verksamhetsområde med möjlighet till industri och störande verksamheter. Översiktsplanen har varit av avgörande betydelse för valet av plats för Mathems nya lager och distributionscentral. Att bostäder inte funnits i närheten, och att bostäder inte finns med i översiktsplanen har vägt tungt vid valet av plats för att säkerställa att den största satsningen hitintills för Mathem både blir lönsam och tillåter expansionsmöjligheter.

Mathems anläggning har dimensionerats för att möjliggöra 700 utgående bilar med leveranser per dygn vilket innebär en betydande varubilstrafik från anläggningen, 1000 anställda samt ett stort antal dagliga lastbilsleveranser med lastning och lossning av gods från tidig morgon (05.00) till sen kväll (23.00). Den absoluta merparten av trafiken kommer att passera Sillö 5 fastigheten för att ta sig norrut på väg 73 för att nå 95 procent av Mathems kunder.

Byggnation av bostäder, förskola och centrumverksamheter kan direkt komma att medföra att Mathems verksamhet drabbas av omfattande begränsningar och att möjligheterna till ytterligare expansion av lagret omintetgörs alternativt begränsas. Mathems nya distributionsanläggning har inte beaktats i tillräcklig mån i den utredning som gjorts i detaljplaneförslaget. Det saknas information i verksamhetsinventeringen och i bullerutredningen konstateras att Mathem kan bli skyldiga att följa krav om maximala ljudnivåer för trafikbuller respektive industribuller vid bostadsfasad. Därigenom kan fastställas att industribuller och trafik kan komma att innebära olägenheter för de boende i området vilket i sin tur kommer att drabba Mathems verksamhet som då tvingas till olika begränsningar. Det kan även noteras att det vid mätningarna har dragits bort bakgrunds nivåer från både trafik och byggarbetsplatsen från de redovisade värdena. Den nya detaljplanen kan komma att medföra ännu flera negativa aspekter för Mathem som till exempel påverkan på den allmänna trafiksituationen.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontorets föreslår inför granskningsskedet att bullerproblematiken och de potentiella konflikterna med verksamhetsområdet ägnas särskild uppmärksamhet, bland annat genom bebyggelseutformning, tekniska åtgärder, utredning av möjligheten att etablera en zon av icke-störande verksamheter i kvarterets östra delar. Under det fortsatta planarbetet studeras exempel på lämpliga planlösningar samt behov av ytterligare anpassningar i kvarteret och fler planbestämmelser för att ge goda förutsättningar för företagare att fortsätta sina verksamheter, både befintliga och framtida eventuellt mer störande verksamheter, och samtidigt säkerställa en god boendemiljö för boende på Sillö 5. Behovet av att ta fram en trafikutredning behöver övervägas med*

*anledning av det omfattande bostadsantalet, påverkan på den befintliga trafikinfrastrukturen bl.a. väg 73, samt att säkerställa en god trafikmiljö.*

### **Övriga, ej sakägare**

HW

HW belyser konsekvenserna av planförslaget för verksamhetsområdet. Företagare har varit trygga med att Larsboda verksamhetsområde har tillhört stadens skyddade företagsområden som inneburit att vi kunnat förvänta oss företag med möjlighet till störande/bullrande verksamhet att etablera sig här. Utveckla verksamheterna med förslagsvis olika hantverkare såsom rörmokare, elektriker, glasmästare, läkare, arbetsträning eller dylikt, service för företagarna och boende. Omvandla fastigheten Sillö 5 förslagsvis till ett servicecenter med konferens- hotell och restaurantomöjligheter med mera, som återupptar fastighetens tidigare roll när Telia hade sin verksamhet i området. På så vis blir fastigheten en naturlig avskärmning för störande verksamhet mot nya bostäder i Telestaden.

HW ställer sig frågande till hur det kan anses att Sillö 5 utformas med hänsyn och anpassning till Larsboda verksamhetsområde som är ett av stadens fredade företagsområden i Stockholm stad. Hur ska fastigheterna Sillö 7, 9 och 8 kunna ha normala verksamheter när bakgården planeras för förskola och dylikt. Även Mathems verksamhet ligger väldigt nära Sillö 5, som har störande transporter dygnet runt och uteleveranser. Genom att planera in bostäder på Sillö 5, så uppfyller den inte att vara en del av det skyddade företagsområdet. Som i sin tur medför att företagsområdet splittras i två delar Edsvallabacken och Fryksdalsbacken och gör att området inte känns homogent. Området inordnar sig inte i den nya befintliga strukturen. Viktigare är att företagsområdet blir orört som det är idag. Låt företagsområdet bli attraktivt för att kunna erbjuda arbetstillfällen med bra kommunikationer till övriga stadsdelar nära Stockholm.

Nu när projektet att flytta Slakthusområdet till Larsboda är avslutat och Mathem är på plats till sommaren 2022 blir det än viktigare att framkomligheten i området förbättras för alla transporter till/från företagen inklusive att gående och cyklister får behövligt utrymme att ta sig till/från, med kommunala transporter buss, T-bana, pendeltåg blir säkra. Antalet personer som kommer att röra sig i företagsområdet kommer att öka kraftigt i framtiden. Detta blir än viktigare när alla bostäder kommer på plats i närområdet. Se över möjligheterna att tillskapa nya till/avfarter till Edsvallabacken och



Perstorpsvägen för att säkra transporterna i det nya och moderna företagsområdet.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Omstruktureringen av Mårbackagatan syftar till att skapa ett tryggt stråk för gående och cyklister mellan Telestaden, verksamhetsområdet, Farsta pendeltågsstation och tunnelbana. Utöver bostäder, möjliggör detaljplanen för Sillö 5 även för konferens-, hotell- och restaurang och dylikt i kvarteret. Stadsbyggnadskontorets föreslår inför granskningsskedet att bullerproblematiken och de potentiella konflikterna med verksamhetsområdet ägnas särskild uppmärksamhet, bland annat genom bebyggelseutformning, tekniska åtgärder, utredning av möjligheten att etablera en zon av icke-störande verksamheter i kvarterets östra delar. Under det fortsatta planarbetet studeras exempel på lämpliga planlösningar samt behov av ytterligare anpassningar i kvarteret och fler planbestämmelser för att ge goda förutsättningar för företagare att fortsätta sina verksamheter, både befintliga och framtida eventuellt mer störande verksamheter, och samtidigt säkerställa en god boendemiljö för boende på Sillö 5. Behovet av att ta fram en trafikutredning behöver övervägas med anledning av det omfattande bostadsantalet, påverkan på den befintliga trafikinfrastrukturen bl.a. väg 73, samt att säkerställa en god trafikmiljö.*

*Behovet av nya till/avfarter till Edsvallabacken och Perstorpsvägen lämnas över till Trafikkontoret som ansvarar för frågorna i ett övergripande strategiskt perspektiv.*

#### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget kan bli ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål samt stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Kontoret anser sammantaget att planförslaget bidrar till en stadsmässighet som går i linje med utvecklingen som sker på Mårbackagatan och i Telestaden och kan verka gynnsamt för konsumtionsinriktade företag som gärna etablerar sig i urbana stadsmiljöer med högre folktäthet. Föreslagen utveckling innebär däremot en förändring i Larsboda verksamhetsområde som är ett av stadens tio renodlade verksamhetsområden, vilket frångår intentionerna i översiktsplanen och näringslivspolicyn om att värna och stärka stadens verksamhetsområden. Kontoret föreslår inför granskningsskedet att fördjupade studier för att säkerställa en god

boendemiljö samt att bullerproblematiken och de potentiella konflikterna med verksamhetsområdet ägnas särskild uppmärksamhet. Planförslaget innebär ett slutet kvarter som får en viktig funktion för att reducera bullernivåerna vid uteplats och skapa en god boende- och ljudmiljö på fastigheten. Den föreslagna bebyggelsestrukturen och volymhanteringen tar utgångspunkt i bebyggelsetypologierna i Larsboda och Farsta i stort och samspelar med pågående detaljplaner längs Mårbackagatan.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att inkomna yttranden, i den mån de faller inom ramen för vad en detaljplan kan reglera alternativt berör lämplighetsprövningen, är hanterbara i det fortsatta planarbetet.

### **Föreslagna förändringar**

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet:

- en jämnare volymfördelning i kvarteret eftersträvas.
- angöringsgatan i öst behåller dagens befintliga bredd för körbana, men föreslås bli enkelriktad för att skapa en trafiksäker miljö för oskyddade trafikanter.
- i planbeskrivningen görs en förtydligande om att planförslaget innebär till större grad en nybyggnation. I detaljplanens syfte betonas vikten av att skapa en enhetlig komposition i kvarteret som är sammanhållen sett till skala, volym, kulör och utformning, framför att ta fasta vid postmodernistiska uttryck i befintlig bebyggelse.
- exempel på lämpliga planlösningar tas fram för de komplicerade bullerutsatta lägena. Ljudexponeringen på nordöstra och sydvästra byggnaderna studeras vidare.
- utöver tekniska åtgärder och bebyggelseutformning i samverkan med fastighetsägaren klarlägga förutsättningarna att etablera en zon med icke-störande verksamheter mot angränsande verksamhetsfastigheter i kvarterets östra delar.
- till granskning studeras möjligheten att sänka p-talet genom fler mobilitetsåtgärder och därmed undvika underbyggd gård och behålla dagens marknivå på innergården. Möjligheten till fler cykelrum, alternativt att cyklar ges större utrymme i garaget, studeras vidare i planarbetet.
- i planbeskrivningen görs en uppdatering om Mårbackagatans samt busshållplatsernas utformning och mått utifrån kommande systemhandling för gatan
- ett förtydligande görs avseende räddningstjänstens framkomlighet och åtkomlighet till byggnaderna

- ett förtydligande görs om att cykelparkeringar föreslås i huvudsak i garage, utöver cykelrummet i sydost.
- planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang om konsekvenserna för människor som bor, verkar eller vistas på Sillö 5 intill verksamhetsområdet.
- upplåtelseformer och storleksfördelningar studeras närmare
- tillgänglighet och lutningar studeras vidare samt förslag till åtgärder i form av trappor, ramper, stödmurar med mera, utifrån riktlinjer i stadens tillgänglighetsprogram.
- ett förtydligande görs i planbeskrivningen om att parkeringsplatser för rörelsehindrade anordnas i huvudsak i garage med möjlighet till markparkering runt kvarteret
- förtydliganden görs i planbeskrivningen avseende tilltänkt avfallshantering och framkomlighet för hämtfordon
- utredningar kompletteras och avser buller, dagvatten, brandutrymning, mark- och miljöteknik.
- en barnkonsekvensanalys tas fram. Behovet av att ta fram en trafikutredning studeras inför granskningsskedet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta arbetet.

Magnus Runesson  
planchef

Natali Klosterling  
stadsplanerare