

Handläggare
Natali Klosterling
Telefon 08-508 27 303**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Sillö 5 i stadsdelen Larsboda (ca 640 bostäder, förskola och centrumverksamheter)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson
AvdelningschefMagnus Runesson
Enhetschef

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.

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.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm*Bilaga: Samrådsredogörelse GDPR
Planbeskrivning
Plankarta*

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 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 är positivt till planförslagets stadsmässighet som kan öka områdets attraktionskraft. Samtidigt behöver åtgärder vidtas inför granskning för att säkerställa en god boendemiljö samt verksamhetsområdets funktion och framtid i enlighet med översiktsplanen och stadens näringslivspolicy.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

UTLÅTANDE

Syfte

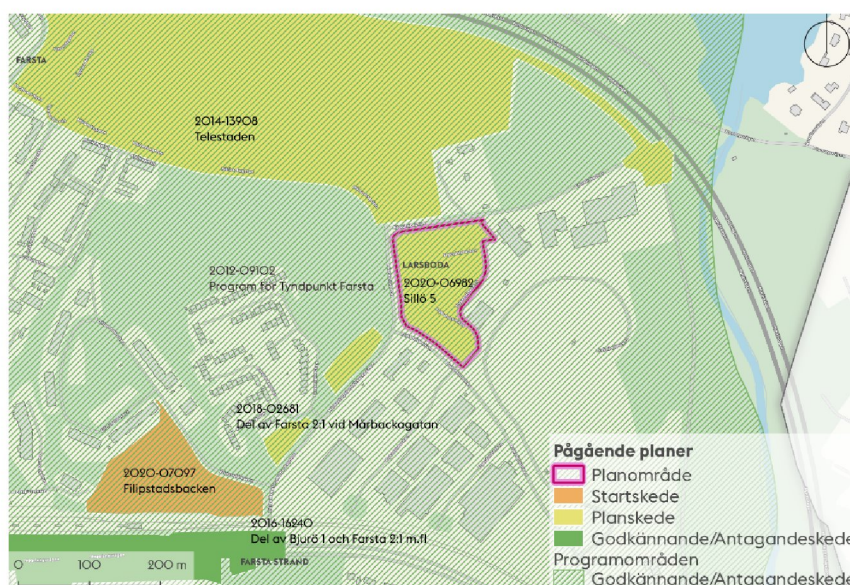
Detaljplanens syfte är att möjliggöra en omvandling och komplettering av befintlig kontors- och hotellbyggnad på fastigheten Sillö 5. Förslaget innehåller en blandning av bostäder samt centrumverksamheter i form av hotell, kontor, handel, service, restaurang, samlingslokal, förskola eller liknande. Mot Mårbackagatan tillskapas lokaler för centrumändamål med publik karaktär som är tillgängliga för allmänheten och kan understödja ett ökat folkliv längs gatan. Tillkommande bebyggelse värnar, stärker och utvecklar befintlig postmodernistisk bebyggelses arkitektoniska uttryck och utgör ett nytt tillägg som tar stöd i omgivande bebyggelsestypologier och naturlandskap. Befintlig markparkering

omvandlas till en grön gård som uppmuntrar till social samvaro, lek och rekreation och får en viktig funktion för lokal fördröjning av dagvatten och ekosystemtjänster.

Bakgrund

Plandata

Föreslaget planområde omfattar fastigheten Sillö 5 i stadsdelen Larsboda och utgör totalt 18738 kvm. Planområdet avgränsas av Mårbackagatan i väst, Edsvallabacken i norr och Fryksdalsbacken i söder. I öster, söder och norr finns blandade verksamheter.



Karta som visar planområdets läge och avgränsning samt pågående detaljplaner och program i närområdet.

Pågående detaljplaner i området

I närområdet finns pågående detaljplaner för:

Detaljplanen för Telestaden, Burmanstorp 1 med flera (dnr 2014-13908), möjliggör uppförande av cirka 1700 nya bostäder, skolor, förskolor, handel, kontor och park. SBN beslutade om planstart den 15 mars 2016. Planen har varit på samråd under 2019.

Detaljplanen för del av Farsta 2:1 vid Mårbackagatan (dnr 2018-02681), möjliggör uppförande av cirka 78 nya bostäder enligt modellen för Stockholmshus. SBN beslutade om planstart den 23 maj 2018. Planen har varit på samråd under 2021.

Detaljplanen för Filipstadsbacken (dnr 2020-07097) prövar cirka 250 nya bostäder. SBN tog beslut om planstart den 26 november 2020. Planen har ännu inte varit på samråd.

Detaljplanen för Bjurö med flera (dnr 2016-16240) möjliggör cirka 345 nya bostäder, centrumverksamhet och förskola i bottenvåningarna. SBN tog beslut om planstart den 10 december 2016. Planen antogs av KF den 31 januari 2022.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan DP89149 (laga kraft 1990) medger industri, kontor och handel. Butiker medges i gatuplanet. Park anges för del av Farsta 2:1 i väst. Fastighetens nordöstra hörn omfattas av stadsplan Pl6097 (laga kraft 1964) som medger industri. Genomförandetiden för båda planerna har gått ut.

Markägoförhållanden

Fastigheten Sillö 5 är privatägd och ägs av Farsta Sillö 5 AB.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Farsta tillsammans med Larsboda är i översiktsplanen utpekad som ett av fyra fokusområden i stadens utbyggnadsstrategi. Sillö 5 ingår i Larsboda verksamhetsområde som i översiktsplanen föreslås ge möjlighet till störande verksamheter och industri, vilket främjar främst produktionsinriktade företag. Stadsutvecklingsmöjligheter kan finnas på mark som idag är lågt utnyttjad samt i överdimensionerade trafikytor i och mellan stadsdelar. Ny bebyggelse i dessa lägen kan bidra till att skapa större närhet och förbättra kvaliteterna lokalt. Täta och blandade stadsmiljöer kan erbjuda de urbana kvaliteter som många konsumtionsinriktade företagare efterfrågar i Stockholm i stort.

Stockholms byggnadsordning

Området är i byggnadsordningen klassificerad som verksamhetsområde och gränsar till stadsbyggnadskaraktären tunnelbanestad. För dessa gäller att utforma kompletterande bebyggelse utifrån ett helhetsperspektiv och beakta närliggande bebyggelse. Både befintliga och nya kvaliteter i verksamhetsområdena utvecklas för att skapa attraktiva offentliga rum. Stadskvaliteter tillförs som ger stöd för ett levande stadsliv av både permanent och tillfällig karaktär. Centrala stråk utvecklas genom att komplettera med ny bebyggelse, verksamhetslokaler och

arbetsplatser där så är möjligt. Undvik parkeringsytor på förgårdsmark och bostadsgårdar.

Program

Enligt programmet för Tyngdpunkt Farsta med diarienummer 2012-09102-53 är visionen att Farsta och Larsboda år 2030 är den levande kompletta stadsdelen som visar vägen för en expanderade söderort. Mårbackagatan föreslås omvandlas från bred huvudgata till stadsgata där gående och cyklister prioriteras med breda trottoarer och cykelbana. Gatan ges en mer stadslig utformning och kantas av bebyggelse. Programmet godkändes 2016.

Kommunala beslut i övrigt

Stockholmsöverenskommelsen

I och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort.

Nuvarande förhållanden

1955 antogs generalplanen för Farsta och Larsboda. I generalplanen avsattes en mycket stor del av marken i Larsboda för industri- och kontorsändamål som skulle förse Farstas invånare med arbetsplatser. Detta är idag Larsboda verksamhetsområde och utgörs fortfarande idag av ett verksamhetsområde präglad av fastigheter för kontor, lager och verkstäder från 1980-talet. Planstrukturen karaktäriseras av rationalitet och är given av verksamheternas behov av framkomlighet och logistik med breda gator för parkering samt för lastning och lossning, delvis inhägnade och funktionsseparerade stadsrum och avsaknad av kombinerade gång- och cykelbanor.

Bebyggelsen på fastigheten Sillö 5 är uppförd år 1987 i en postmodernistisk arkitektur och har använts som företagshotell och utbildningscentrum för tidigare Telias anställda. När Telia flyttade från Larsboda förlorade verksamhetsområdet ca 3000 arbetsplatser. Det finns ett antal vakanser i fastighetsbeståndet i Larsboda men bland flera företagare uttrycks förväntningar på verksamhetsområdets utveckling i och med Mathems nya etablering i området. Byggnaden på Sillö 5 har genom åren fyllts med diverse olika funktioner, bland annat har Migrationsverket hyrt delar av lokalerna som tillfälliga bostäder för nyanlända. Idag rymmer byggnaden ett longstay-hotell, lager, gym samt kontorslokaler för mindre serviceverksamheter. Utöver detta finns det totalt 121 hotellrum. Byggnaden omfattar ca 30 000 kvm BTA.



Flygvy över aktuell fastighet markerad med gul linje. Befintlig bebyggelse ligger i souterräng och går upp till som högst sex våningar i sydost och sju våningar i nordost. Mot Mårbackagatan följer bebyggelsen fyrvåningsskalan och är sammansatt med två hörnbyggnader i en och en halv våning.

Planförslaget

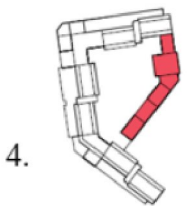
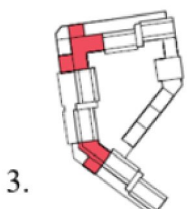
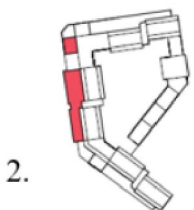
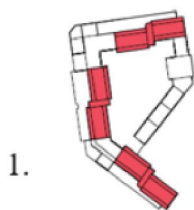
Syfte och huvuddrag

Samrådsförslaget innebär att ca 640 nya bostäder kan tillskapas, varav ca 340 lägenheter går att inrymma inom befintlig bebyggelse. I kvarteret möjliggörs även för en förskola och lokaler för centrumverksamheter i form av hotell, kontor handel, service, restaurang, samlingslokal eller liknande. På fastigheten kan ca 72 hotelllägenheter tillskapas. I väst mot Mårbackagatan möjliggörs för lokaler för centrumändamål i form av handel, service, restaurang eller liknande, som kan understödja ett ökat folkliv längs gatan.

Planförslaget innebär en påbyggnad i form av radhus på tak, en utbyggnad i form av nya hörnbyggnader och en lågdel i väst, samt en tillkommande husrad i öst som bidrar till att skapa ett slutet kvarter för en god boende- och ljudmiljö. Att integrera och fläta samman olika funktioner i kvarteret ger goda förutsättningar för att skapa en levande och blandad stadsmiljö längs Mårbackagatan. Med adderade tillägg omfattar kvarteret ca 65 900 kvm BTA, vilket innebär en fördubbling av BTA i befintligt bestånd.

Arkitektonisk idé

I samrådsförslaget föreslås bebyggelsestrukturen organiseras på följande sätt:



Befintliga byggnader (1) i norr, väst och söder kompletteras med två våningar med bostäder som är tydligt indragna från underliggande fasadliv och förstärker den befintliga byggnadens rytm med trappade volymer. För att klara av den last som påbyggnaden innebär och möjliggöra uteplats för dessa behöver de två översta våningsplanen på befintlig bebyggelse byggas om och byggas ut. Karaktären hos befintlig bebyggelse, i form av gavelmotiv och indragna våningsplan i tre steg, värnas i utformningen av kvarteret.

Lågdelen (2) syftar till att bättre möta Mårbackagatan och skapa ett intimare gaturum. Tillsammans med kvarterets hörnbyggnader kan två nya platsbildningar ramas in som blir rumsligt välgörande för Mårbackagatans karaktär som urbant stråk och som uppmuntrar till vistelse och social samvaro.

Hörnbyggnaderna (3) utförs terrasserade och successivt trappade från fem till sju våningar och relaterar till den befintliga bebyggelsens rytm. Byggnadsdelarna närmast Mårbackagatan uppförs i fem våningar och ansluter till höjdsdalen på närliggande stockholmshus som föreslås i detaljplan för del av Farsta 2:1 på västra sidan om Mårbackagatan (samråd sommaren 2021, dnr 2018-02681). Byggnaden i sydväst utförs med en portik som skapar kontakt mellan allmän plats och innergård.

L-huset (4) utgörs av en sammanhängande husrad från som lägst fem våningar upp till tretton våningar. Husraden sätts samman med befintlig bebyggelse i norr och bildar ett slutet kvarter med god boende- och ljudmiljö. Där angöringsgatans sträckning viker av tas knäcken upp med en högre byggnadsdel i tretton våningar som bidrar till att skapa dynamik i gaturummet och relaterar till höjden på föreslagna punkthus i Telestaden, norr om fastigheten Sillö 5 (samråd hösten 2019, dnr 2014-13908). På Sillö 5 ligger bebyggelse i sutteräng vilket innebär att marknivån varierar mellan +42 vid Mårbackagatan till som lägst +33 mot angöringsgatan i öst. Trettonvåningshuset placeras på gårdssidan i öster för att ge ett mjukare intryck sett från Mårbackagatan samtidigt som det höjer blickfånget och accentuerar verksamhetsområdet. Norra delen av L-huset utförs med portik för ökad tillgänglighet.

Inom ramen för detaljplanen sker ett parallellt arbete med en omstrukturerad av Mårbackagatan. Exploateringsnämnden ansvarar för utformning, projektering och genomförande av allmän plats. Utformning av allmän plats regleras inte i plankartan.

Förslag till ändringar inför granskning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ett antal ändringar görs i syfte att säkerställa att planförslaget kan förena en stadsmässighet, som kan öka områdets attraktionskraft, med ett säkerställande av en god boendemiljö och verksamhetsområdets funktion och framtid. 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 ett 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.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till ca 640 nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge och inom tunnelbanans influensområde.

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget innebär att Mårbackagatan omvandlas till ett urbant stråk där gående och cyklister prioriteras och ett tillgängligare stråk skapas mellan Telestaden, verksamhetsområdet och Farsta strands pendeltågsstation. Tillskottet av lägenheter ger ett större utbud av smålägenheter i stadsdelen och fler arbetsplatser inom gångavstånd till buss, pendeltåg och tunnelbana.

Trygghet

Kombinationen av flera entréer i samtliga väderstreck, en medveten fasadutformning med transparenta glaspartier i lågdelen, och aktiva bottenvåningar i hörnbyggnaderna utmed Mårbackagatan, kan bidra positivt till känslan av synlighet och trygghet under dag- och kvällstid i området. Det slutna kvarteret innebär att ingen motortrafik kan nå innergården vilket främjar barnens möjlighet till fri och trygg lek. Som ett led i att skapa en trygg omgivning bidrar omstruktureringen av Mårbackagatan till en tryggare stadsmiljö där gående och cyklister prioriteras.

Jämställdhet

Trygghetsaspekterna är även gynnsamma ur ett jämställdhetsperspektiv.

Näringsliv och kompetensförsörjning

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.

Kulturmiljö i en växande stad

Projektet utgår ifrån historiska referenser i gestaltningen. Kontorets sammantagna bedömning, som stöds av remissinstanser, är att fastighetens kulturhistoriska värde inte motiverar ett bevarande. Den höga exploateringsgraden kan motiveras utifrån platsens förutsättningar och pågående stadsutvecklingsprojekt i Farsta. Föreslagen detaljplan anses ovarsam men kan, trots det, tillstyrkas ur kulturmiljösynpunkt.

Arkitektur och gestaltning

Planförslaget tar avstamp i den befintliga bebyggelsens fyra karaktäristiska drag vilka är dess trappade byggnadsvolymer och indragna våningsplan i tre steg, uppstickande hisstoppar, sadeltak på översta våningsplanet, och underordnade hörnbyggnader som avviker från övriga bebyggelsen både i form och fasaduttryck och som definierar fastighetens hörn mot Mårbackagatan. En sober och enhetlig kulör eftersträvas i kvarteret genom röda och beigea toner i tegel, puts eller trä som relaterar till det befintliga teglet och omgivande naturlandskap.

Trafik och mobilitet

Närheten till tunnelbana, pendeltåg och buss, i kombination med mobilitetsåtgärder, innebär att antalet parkeringsplatser kan sänkas. Parkering anordnas i huvudsak i garage under gårdsmiljön som nås via angöringsgatan i nordost. Mårbackagatan omstruktureras med smalare körbanor för bilfordon till förmån för trädplanteringar samt en kompletterande cykelbana för dubbelriktad cykeltrafik på östra sidan om Mårbackagatan. Längs angöringsgatan i öst tillförs en ny trottoar längs L-huset som bidrar till ökad tillgänglighet i området. Angöringsgatan i öst föreslås bli enkelriktad för ökad trafiksäkerhet och trygghet för boende och verksamma som rör sig i området.

Grön och vattennära stad

Omvandlingen av fastighetens hårdgjorda ytor till en grönskande gård främjar sociala, kulturella och ekologiska kvaliteter i form av social samvaro, lek och rekreation och får en viktig funktion för fördröjning av dagvatten och ekosystemtjänster. Nya trädrader utmed Mårbackagatan bidrar till ett mjukare intryck av gatumiljön och till en levande stadsmiljö som uppmuntrar till vistelse.

Kulturliv, idrott och rekreation

Förslaget innebär att lokaler för centrumändamål tillskapas i kvarteret som kan nyttjas för exempelvis kulturliv eller diverse träningsformer exempelvis gym.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Ett robust dagvattenhanteringssystem skapas genom fördröjning och rening av dagvatten i regnbäddar på bjälklag, ytliga fördröjningsytor och regnbäddar med ett underjordiskt skelettjordsmagasin. Planområdet höjdsätts så att dagvatten kan avrinna bort från byggnader via sekundära avrinningsvägar och vidare ut på närliggande gator till grönytor eller vattendrag. Dagvattenutredningen indikerar att ämneshalterna och ämnesbelastningen kommer att minska med planerad markanvändning samt föreslagna dagvattenlösningar och därmed underlätta recipientens, Forsån, möjlighet att uppnå dess miljö kvalitetsnormer.

Jordprover har tagits för att bedöma föroreningshalterna i marken. Kobolt, krom och nickel uppmättes i halter överstigande Naturvårdsverkets riktvärden för känslig mark (KM). Kompletterande provtagningar kan behöva göras i projekteringsskedet i syfte att klassificera överskottsmassorna.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till ledningsnätet för fjärrvärme, el, fiber, opto och VA.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med utökat förfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir när stadsbyggnadsnämnden ska godkänna detaljplaneförslaget och överlämna det till kommunfullmäktige för antagande.

Plansamråd genomfördes 14 december 2021 till 31 januari 2022. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Farsta stadsdelsbibliotek och på stadens hemsida. Annons om samråd publicerades i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet den 15 december 2021, samt stadens anslagstavla den 14 december 2021. Planförslaget har även redovisats i Mitt i Söderort den 8 januari 2022. Inget samrådsmöte hölls på grund av coronapandemin.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 2020-09-24 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

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 är ej sakägare. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller buller och trafik, parkering, avfallshantering, brandutrymning, byggnadens volym 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 samt att nya bostäder så nära inpå verksamheter kan komma att inskränka nyttjanderätten för ett antal fastigheter. Av inkomna yttranden uppdagades två målkonflikter mellan att planlägga för nya bostäder i enlighet med bostadsmålet respektive att bibehålla stadens renodlade verksamhetsområden enligt översiktsplanen och näringslivspolicyn.

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. Tillkommande bostadsbebyggelse bidrar till ett ökat kundunderlag i området för kollektivtrafik och service och är ett välbehövligt tillskott inom tunnelbanans influensområde. Inom ramen för detaljplanen för Sillö 5 möjliggörs en omvandling av Mårbackagatan från huvudgata till ett urbant stråk där gående och cyklister prioriteras. Angöringsgatan i öst bibehåller sin befintliga bredd för körbana i syfte att trygga angränsande verksamheters framkomlighet och logistik. Kontorets bedömning är att nämnda åtgärder kan möjliggöra 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.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning	november 2022
Godkännande SBN	april 2023
Antagande KF	juni 2023

Planavtal

Planavtal har tecknats med Farsta Sillö 5 AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

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.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT