

Handläggare
Natali Klosterling
Telefon +46 (0)8-508 27 303**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Sillö 5 i stadsdelen Larsboda (cirka 500 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Petter Lindencrona

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att genom om- och tillbyggnad av en befintlig kontors- och hotellbyggnad möjliggöra för ca 500 nya bostäder samt lokaler i bottenvåning för allmänna funktioner som exempelvis förskola, kontor eller andra verksamheter. Planen ska även bidra med att åstadkomma en ändamålsenlig planstruktur, ökad tillgänglighet för gående och cyklister och en stadsmiljö som anpassas efter boende.

Förslaget stämmer inte överens med inriktningen i översiktsplanen där området är utpekad som 'verksamhetsområde med möjlighet till industri och störande verksamheter'. Däremot är förslaget i linje med flera av översiktsplanens ambitioner om att skapa en sammanhängande stad, tillgängliga rörelsestråk och levande stadsgator. Projektet bidrar även till att utveckla Mårbackagatan till ett urbant stråk som bjuder in till promenad och vistelse, i linje med programmet för tyngdpunkt Farsta

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att ett förslag om en omvandling till bostäder och verksamheter kan prövas i området. Sillö 5 ingår i en kontext av ett större stadsutvecklingsområde längs Mårbackagatan och ska utgöra ett omsorgsfullt tillskott till stadsbilden. En utveckling på fastigheten Sillö 5 ska anpassas och förhålla sig till Larsboda verksamhetsområde så att verksamheterna kan fortgå utan inskränkningar.

Dagvattenhantering och översvämningsrisk, markförhållanden, trafik, buller samt riskfrågor behöver utredas i planarbetet. Planen ska säkerställa att detaljplanen inte inverkar negativt på vattenförekomst Tyresån-Forsån.

Stadsbyggnadskontoret

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

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

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Bilagor: Inga bilagor.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för cirka 500 bostäder. En blandning av upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar kan med fördel eftersträvas, med fokus på mindre lägenhetsstorlekar för unga och äldre. Särskilt mot Mårbackagatan skapas anslutande lokaler i bottenvåning som kan möjliggöra komplettering av områdets service.

Detaljplanen avser att omvandla och komplettera befintlig verksamhetsbebyggelse på fastigheten med nya bostäder. I planen ska hänsyn tas till byggnadernas möte med gatorna och utformning av aktiva bottenvåningar, främst mot Mårbackagatan. De delar av fastigheten som gränsar mot Larsboda verksamhetsområde kan med fördel planläggas för störningstålighet eller användning för att utgöra ett skydd mellan bostäder och verksamheter. Detaljplanen ska studera bebyggelsens omfattning samt planstruktur så att anpassning sker till omgivande verksamheter och miljö.

Syftet med detaljplanen är även att åstadkomma en ändamålsenlig planstruktur, skapa ökad tillgänglighet för gående och cyklister och en stadsmiljö som anpassas efter boende. Detta kan medföra omförläggning av gator, gång- och cykelstråk inom och i anslutning till planområdet. Mårbackagatan är i program för tyngdpunkt Farsta utpekad som 'urbant stråk/stadsgata' och ska studeras parallellt med detaljplanen.

Bakgrund



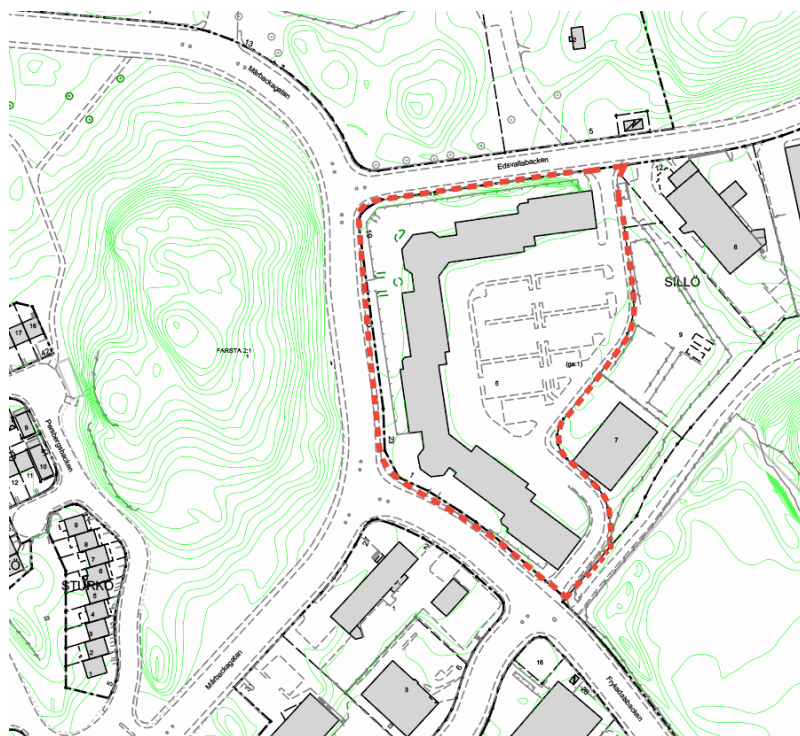
Flygvy över stadsdelen Larsboda med planområdet markerat i rött.

Farsta Strands centrum ligger cirka 700 meter fågelvägen från planområdet, strax söder om järnvägen och Magelungsvägen. Närområdet

i söder och väster utgörs av ett industriområde präglad av fastigheter för kontor, lager och verkstäder från 1980-talet. Längs Mårbackagatan planeras idag för flera nya stadsutvecklingsprojekt, i Telestaden, Klockelund, Karlviks strand, västra Mårbackagatan, Filipstadsbacken i söder och Bjurö.

Plandata

Föreslaget planområde omfattar totalt cirka 18700 m² och ägs av Farsta Sillö 5 AB. Planområdet avgränsas av Mårbackagatan i väst, Edsvallagatan i norr och Fryksdalsbacken i söder. I öster gränsar planområdet till mindre verksamheter, bland annat en bilverkstad.



Karta över planområdets ungefärliga avgränsning med röd-streckad begränsningslinje. Illustration: SBK.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan DP89149 (laga kraft 1990-05-31) medger industri, kontor, handel. Butiker medges i gatuplanet. Park anges för del av Farsta 2:1. Genomförandetiden har gått ut för ovanstående detaljplan.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Förslaget stämmer inte överens med inriktningen i översiktsplanen där området är utpekad som 'verksamhetsområde med möjlighet till industri och störande verksamheter'.

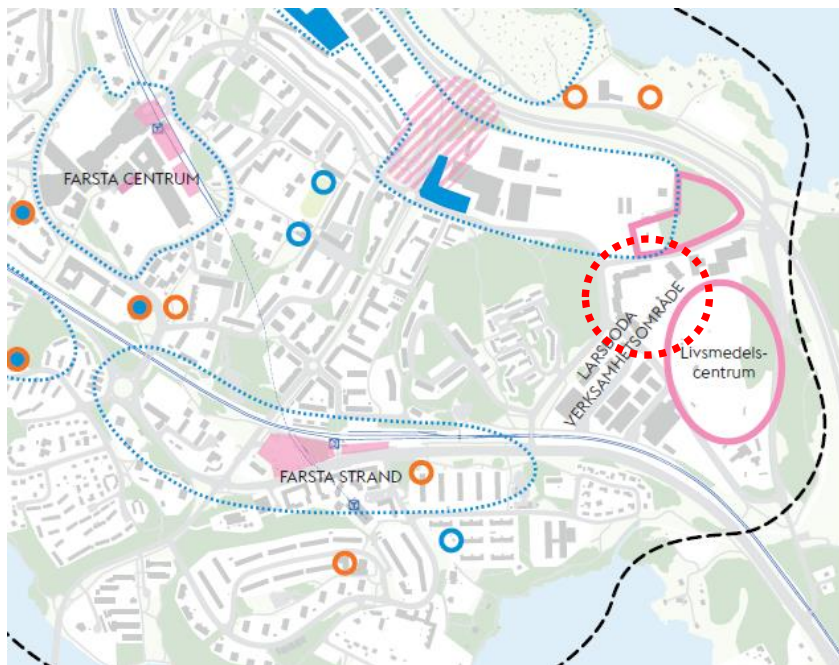
Stadsbyggnadskontorets bedömning är att ett förslag om en omvandling till bostäder och verksamheter kan prövas i området. I planarbetet ska det

studeras i vilken utsträckning som bostäder är förenligt med befintliga och kommande verksamheter i Larsboda.

Program

I programmet för tyngdpunkt Farsta anges att planering kring Larsboda verksamhetsområde ska säkerställa områdets fortlevnad som verksamhetsområde, vilket är ett viktigt led i stadens arbete för att tillskapa arbetsplatser i Söderort.

Sillö 5 är beläget mellan två områden som är utpekade som utredningsområden för verksamhetsetablering. Sydöst om planområdet etablerar Mathem en ny anläggning för distribution av hemleveranser. Mathem väntas generera cirka 1000 arbetsplatser.



Karta över service och verksamheter, utsnitt ur program för tyngdpunkt Farsta. Fastigheten Sillö 5 inom röd markering. Illustration: SBK.

De delar av fastigheten som gränsar mot Larsboda verksamhetsområde kan med fördel planläggas för icke-störande verksamheter för att utgöra ett skydd mellan bostäder och verksamheter. En utveckling av fastigheten Sillö 5 får inte begränsa användandet av stadens angränsande fastighet Sillö 4 eller kringliggande områden som är planlagda för industri.

Pågående planer och projekt

Farsta är ett av flera pågående stadsutvecklingsområden i Stockholm med planer för en mångfald av bostäder, service och verksamheter. En utveckling på fastigheten Sillö 5 tillför variation till området.

I närområdet finns pågående detaljplaner för:

- Telestaden (dnr 2014-13908)
- Karlsviks strand (dnr 2012-13613)
- Del av Farsta 2:1, västra sidan av Mårbackagatan (dnr 2018-02681)
- Filipstadsbacken (dnr 2020-07097)

Pågående utbyggnadsprojekt i närområdet:

- Klockelund (dnr 2011-15589)
- Bjurö (dnr 2016-16239)



Pågående planer och byggprojekt i närområdet. Viktiga kopplingar mellan områdena illustreras med orange pil. Streckad linje visar potentiellt gc-stråk. Illustration: SBK.

Nuvarande förhållanden

Området är beläget i stadsdelen Larsboda i sydöstra Farsta. Bebyggelsen på fastigheten Sillö 5 är uppförd 1987 i en postmodernistisk arkitektur. Byggnaden har tidigare använts som företagshotell och utbildningscentrum för Telias anställda. Bebyggelsen omfattar ca 30 000 kvm BTA.

I riktning mot Edsvallabacken finns en anslutande bottenvåning för verksamhetslokaler i gatuplan. Bottenvåningarna är till största del slutna med få entréer mot Mårbackagatan.

Fastighetens innergård består huvudsakligen av en asfalterad yta med angöring och bilparkering.



Gatuvy över planområdet med Mårbackagatan till vänster och Fryksdalsbacken till höger. Foto: SBK.



Gatuvy från Edsvallabacken. Till höger i bild syns befintlig verksamhetslokal i gatuplan på fastigheten Sillö 5. Foto: SBK.

Kulturmiljö

Fastigheten är gulklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Det betyder att fastigheten med bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Fastigheten omges av områden med grön klassificering. Ny bebyggelse på fastigheten Sillö 5 ska harmonisera med omgivningen och medföra ett positivt tillskott till stadsbilden.

I planområdets omnejd finns en fornborg som utgörs av krön och sluttningar av moränbundet berg. Fornborgen är beväxt med talrika barr- och lövträd. En stor del av fornborgen är förstörd genom stenbrott och arbeten med dessa. Det som finns kvar av fornborgen är orörda murrester. I takt med exploatering i området kan fornborgen utgöra en viktig mötesplats med vistelsevärden och utsiktsplats.



Gatuvy över fornlämningsområdet belägen öster om planområdet. Foto: SBK.

Naturvärden

Fastigheten omges av naturområden i väster och norr som utgör viktiga ekologiska spridningszoner. Naturområdet väster om planområdet är utpekad som övrigt prioriterat park- eller rekreationsområde i program för tyngdpunkt Farsta.

Trafik och kollektivtrafik

Enligt trafikkontorets trafikdata (2012) trafikeras Mårbackagatan av cirka 3455 fordon/dygn. Fryksdalsbacken trafikeras av cirka 2022 fordon/dygn och Edsvallabacken trafikeras av cirka 626 fordon/dygn. Samtliga vägar trafikeras även av tung trafik. Ekvivalent ljudnivå är 55-60 dBA på två meters höjd enligt stadens bullerkarta.

Buss trafikerar området och hållplatser finns i direkt anslutning till fastigheten Sillö 5. Aktuellt område ligger cirka 400 meter fågelvägen från Farsta strands pendeltågstation och ca 700 meter från tunnelbanan.

Planstrukturen idag karaktäriseras av rationalitet genom sina breda gaturum. Mårbackagatan är ca 18 meter bred, varav ca två meter på respektive sida av gatan utgörs av gång- och cykelväg.



Befintlig bilväg samt gång- och cykelbana utmed Mårbackagatan. Till vänster i bild syns befintlig bebyggelse på fastigheten Sillö 5. Foto: SBK.

Miljö

Det finns idag ingen känd markförorening på fastigheten Sillö 5. I närliggande fastigheter Sillö 3 och Mörtö 9 pågår eller har det pågått verksamheter med halogenerade lösningsmedel samt grafisk industri. I planarbetet ska en översiktlig provtagning av markföroreningar göras. Även riskfrågor ska studeras med beaktande av planområdets lokalisering i Larsboda industriområde, samt risk för ras och skred.

Vattenfrågor

Planområdet ingår i Forsåns tillrinningsområde. Tyresån-Forsån är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att miljökvalitetsnormer ska uppfyllas för vattenförekomsten. Den ekologiska statusen är idag måttlig och uppnår ej god kemisk status (VISS, 2020). Enligt miljökvalitetsnormen ska God ekologisk status uppnås till år 2027.

Stadens *dagvattenstrategi* och *handlingsplan för god vattenstatus* ska vara vägledande vid utveckling av planområdet. Detaljplanen berörs av lokalt åtgärdsprogram för Magelungen och Forsån.

Skyfallsmodelleringen för Stockholms stad visar att det idag finns flera platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. I planarbetet ska dagvattenhantering och risk för översvämning studeras närmare.

Bullerfrågor

Planområdet utsätts för trafikbuller från Mårbackagatan, Edsvallabacken och Fryksdalsbacken. Även trafikbuller från Nynäsvägen, Magelungsvägen och Nynäsbanan, som ligger cirka 300 meter från planområdet, kan påverka ljudnivån i form av så kallat bullerregn.

Med beaktande av planområdets läge finns det ett behov av att undersöka omgivande bullernivåer, dels avseende trafikbuller och dels buller från närliggande verksamheter. En översiktlig analys ska tas fram under planarbetet för att kartlägga och identifiera verksamheternas karaktär.

Planförslaget

Ett planförslag tas fram till samråd enligt nedanstående förutsättningar. Under planprocessen ska en lämplig planstruktur och effektiv markanvändning av platsen undersökas.

- Tillkommande bebyggelse ska förhålla sig till omgivande byggnader och verksamheter samt pågående detaljplaner i närområdet vad gäller arkitektonisk gestaltning, utformning, höjdskala och karaktär. En tydlig arkitektonisk idé tas fram för projektet och ska relatera till Farstas skala och karaktär.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att ca 500 bostäder är rimligt med hänsyn till Farstas skala i stort. Antalet bostäder påverkas av lägenheternas storlek samt möjligheten att förlägga bostäder i anslutning till befintligt verksamhetsområde. Skala och exploateringsgrad kommer att studeras vidare under planarbetet. Gestaltungsprinciper kan med fördel tas fram för vägledning.

- Bebyggelsens skala och utformning ska anpassas så att en god boende- och ljudmiljö tillskapas på fastigheten. Sociala ytor ska planeras trygga och tillgängliga, samt uppmuntra till barns lek och vistelse.
- Befintlig parkering i garage kan med fördel nyttjas för effektivt markutnyttjande och för att möjliggöra en grön karaktär på bostadsgården. Behov av fler parkeringsplatser kommer att studeras vidare under planprocessen. Närheten till kollektivtrafik och pendeltåg innebär att antalet parkeringsplatser kan begränsas.
- Gång- och cykelförbindelserna på Mårbackagatan och närliggande målpunkter kommer att undersökas i detaljplanen. Byggnadernas möte med gatorna studeras så att bebyggelsen bidrar positivt till upplevelsen för gående längs gatan. Edsvallabacken och Fryksdalsbacken är andra viktiga kompletterande stråk att beakta. Möjligheten att tillskapa en koppling även mellan Telestaden, Edsvallabacken och fornborgen ska undersökas under planarbetet.
- En utveckling av Sillö 5 ska ske med hänsyn och anpassning till Larsboda verksamhetsområde och inte medföra begränsningar av verksamheternas användning. De delar av fastigheten som gränsar mot verksamhetsområdet kan med fördel planläggas för störningstålighet eller användning för att utgöra ett skydd mellan nya bostäder och befintliga verksamheter.



En av flera möjliga visionsbilder över den gröna bostadsgården som omsluts av bostadskvarter med aktiva bottenvåningar. Illustration: Tengbom.



Illustrationen visar en av flera möjliga utvecklingar av planområdet. Ny bebyggelse kan med fördel planeras vid hörnen mot Mårbackagatan för estetisk och dynamisk karkatär. Östra delen av planområdet kan tillföras ny huskropp som omsluter kvarteret och skapar en tydlig bostadsgård. I planarbetet kommer flera möjliga alternativ att undersökas. Illustration: SBK.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Detaljplanen är ett viktigt led i att uppnå kommunens bostadsmål och är i linje med stadsbyggnadsmålet ”En växande stad”. Planområdet ligger i ett kollektivtrafikhögt läge och inom tunnelbanans influensområde.

Planförslaget innebär en förtätning och effektivare markanvändning, som kan bidra till ett ökat kundunderlag för service och kollektivtrafik. Bebyggelsen avses innehålla en blandning av lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer, med fokus på mindre lägenhetsstorlekar.

Utöver bostäder ska planen studera möjligheten att tillskapa andra allmänna funktioner på fastigheten Sillö 5, exempelvis förskola, kontor eller andra verksamhetslokaler i bottenvåning. Inom planområdet ska det finnas en god och trygg boendemiljö för inflyttade på fastigheten.

En sammanhängande stad

Projektet för Sillö 5 är en viktig länk i att koppla samman det stora stadsutvecklingsområdet i Farsta, via Telestaden och Klockelund mot Farsta strand. Sillö 5 utgör ett omsorgsfullt tillskott till stadsbilden.

Byggnaderna utformas med aktiva bottenvåningar och entréer, särskilt mot Mårbackagatan, som bidrar till att skapa stärkta samband både inom området och till omgivande stadsdelar. Att tillskapa verksamhetslokaler i bottenvåning kan bidra med service och understödja en ny mötesplats. Fryksdalsbacken och Edsvallabacken utgör andra viktiga kompletterande stråk att beakta i planarbetet. Under planprocessen ska undersökas möjlighet till verksamhetslokaler mot anslutande gator och in mot bostadsgården.

På fastigheten och i direkt anslutning till fastigheten ska ett tryggt och mer tillgängligt rörelsestråk för gång och cykel eftersträvas som kan förbättra flöden och rörelsemönster. Sektionen för Mårbackagatan ska ses över så att gång- och cykeltrafikanter prioriteras inom ramen för befintlig gatuutbredning. I planarbetet ska särskilt byggnadernas möte med gatorna beaktas tillsammans med barns rörlighet och säkerhet.

Jämställdhet

Ett genomförande av planen bedöms ha positiv inverkan på jämställdheten i området genom att möjliggöra för nya bostäder i ett kollektivtrafikhögt läge, skapa ökad tillgänglighet och förbättrade gång- och cykelstråk, samt goda förutsättningar för service.

Trygghet

Då planområdet idag består av kontors- och hotellbyggnad är andelen dagbefolkning större än nattbefolkningen. Upplevelsen av trygghet bedöms öka när verksamheten kompletteras med bostäder, då platsen blir

befolkad även nattetid. Projektet ska bidra till att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Byggnaderna utformas med aktiva bottenvåningar och entréer, särskilt mot Mårbackagatan, vilket gör gaturummet tryggare och mer aktivt. Fler bostäder kan bidra till ett större flöde av människor och öka tryggheten i området. En rumsligt definierad innergård bidrar till trygga miljöer för barn.

God offentlig miljö

Den nya bebyggelsen ska gestaltas med ambition att bidra med ett arkitektoniska tillskott i stadsbilden och förbättrad stadsmiljö. Planen innebär att utveckla både befintliga och nya kvaliteter i området för att skapa attraktiva offentliga rum. Om- och nybyggnationen bidrar till att kvarteret bättre kan möta gatan bättre än idag och skapa ett mer integrerat och tryggt gaturum. Potential finns för att tillföra stadskvaliteter som ger stöd för folkliv och rörelse.

Bebyggelsen ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadens kulturhistoriska värden. Ändringen från verksamhet till bostadsbebyggelse ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag samt med tillvaratagande av byggnadens kulturhistoriska värden och kvaliteter.

Detaljplanen ska möjliggöra för befintliga och kommande verksamheter i närområdet att fortsätta driva sin verksamhet.

Mårbackagatan omvandlas till 'urbant stråk/stadsgata' i enlighet med program för tyngdpunkt Farsta. Enligt strategin ska Farstas huvudvägar omvandlas till stadsgator på Farstas villkor, där befintlig vegetation och terräng tas om hand och ingår som en del av stadsbilden. Mårbackagatan ingår i en större kontext av urbana stråk i Farsta och som kan utgöra föredömen vid omvandlingen av Mårbackagatan. Farstavägen är ett av flera exempel där gång- och cykeltrafikanter prioriteras och stråken ges en grön karaktär som integreras i bostadskvarteren.

En klimatsmart och tålig stad

I samband med genomförandet av planen finns goda möjligheter att tillskapa bättre förutsättningar för ett lokalt omhändertagande av dagvatten. Detta kan exempelvis göras med multifunktionella ytor, som förutom att rena och fördröja dagvatten även kan bidra till andra ekosystemtjänster som pollination, lokalklimat samt estetiska värden. Komplettering av gröna inslag inom och i direkt anslutning till planområdet ska undersökas i planarbetet. Även dagvattenhantering och översvämningsrisk behöver utredas närmare.

På insidan av kvarteret planeras en ny byggnad som bidrar till att skapa en kvartersstruktur. Den idag hårdgjorda parkeringsytan omvandlas till en

grön bostadsgård och blir en viktig tillgång för rekreation och social samvaro. Boendemiljön ska utformas så att en god ljudmiljö kan främjas och innehålla funktioner för barns lek och vistelse. En sluten kvartersstruktur kan med fördel åstadkommas på fastigheten för att möjliggöra en tyst sida och uteplats ur bullersynpunkt.

Planprocess

Process

Planen genomförs med utökat förfarande och nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter samråd.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte kommer till eller blir kända nya omständigheter, som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Startpromemoria (SBN)	september 2020
Samråd	juni 2021
Ställningstagande (SBN)	november 2021
Granskning	mars 2022
Antagande (SBN)	september 2022

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Planen ger ett välkommet tillskott av bostäder i ett kollektivtrafiknära läge samt möjliggör kompletterande service i området. Projektet bidrar till att utveckla Mårbackagatan till ett urbant stråk som bjuder in till promenad och vistelse, i linje med de ambitioner som uttrycks i programmet för tyngdpunkt Farsta, och därigenom koppla Telestaden och Klockelund mot Farsta strand och skapa en sammanhängande stad. Planen innebär att

utveckla både befintliga och nya kvaliteter i området för att skapa attraktiva offentliga rum. Potential finns för att tillföra stadskvaliteter som ger stöd för folkliv och rörelse, samt en trygg boendemiljö.

Förslaget överensstämmer inte med inriktningen i översiktsplanen där området är ett utpekat verksamhetsområde. Däremot värnar projektet om översiktsplanens ambitioner om verksamhetsområdets fortlevnad. Detta görs dels genom att utöver bostäder möjliggöra för en kombination med service och verksamhetslokaler, vilket innebär att fastigheten inte planeras som ett renodlat bostadsområde. Dels genom anpassning till Larsboda industriområde så att verksamheternas användning kan fortgå utan inskränkningar. Bebyggelsens skala och omfattning kommer att behöva studeras närmare i planarbetet, både med hänsyn till omgivningen och möjligheterna att säkerställa en god boende- och ljudmiljö. Att hantera mötet med verksamhetsområdet är därmed avgörande. En förutsättning för bostäder på fastigheten Sillö 5 är att angränsande verksamheter inte påverkas negativt av förslaget.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT