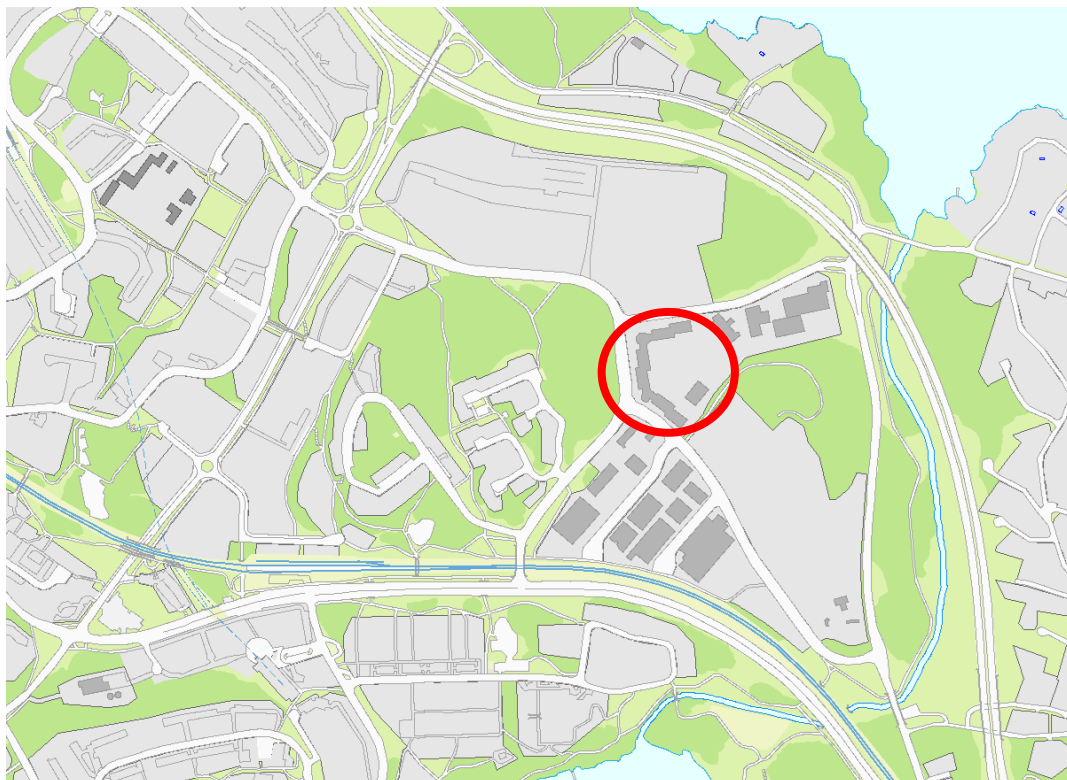


Planbeskrivning

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



Planområdets ungefärliga avgränsning markerat med röd linje.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder, lokaler för centrumverksamhet, hotellägenheter, kontor och förskola på fastigheten Sillö 5 i Larsboda. Vidare syftar detaljplanen till att tillföra stadskvaliteter till kvarteret i form av publika lokaler i bottenvåningen för centrumändamål och platsbildningar, som kan understödja idén om Mårbackagatan som en levande stadsgata i enlighet med programmet för Tyngdpunkt Farsta. Totalt kan cirka 880 bostäder tillskapas med i huvudsak smålägenheter, 41 hotellägenheter och en förskola med två avdelningar.

I detaljplanen regleras bebyggelsens utformning i syfte att skapa ett välkomponerat kvarter sett till volym, färg, form och material. De befintliga länkbyggnaderna behålls och sammanvävs med nya tillägg. Mot Mårbackagatan i väster möjliggörs två resliga hörnhus och mot verksamhetsområdet i öster sluts kvarteret med en vinkelbyggnad. I den nya bebyggelsen ska det inrymmas viss andel lokaler i bottenvåningarna. På den befintliga bebyggelse som avses bevaras möjliggörs påbyggnad i en våning.

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

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

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret har beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras. Bedömningen baserades på kriterier i miljöbedömningsförordningen 5 § och 10-13 §§.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande enligt följande preliminära tidplan:

Samråd	14 december 2021 – 31 januari 2022
Granskning	4 september – 8 oktober 2024
Godkännande i SBN	kvartal 2 2025
Antagande i KF	kvartal 2 2025

Planen genomförs med utökat förfarande då den inte är förenlig med översiktsplanens markanvändning.

Innehåll

No table of contents entries found.

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är.

- *Verksamhetsinventering (ACAD, 2020-10-09)*
- *Näringslivskonsekvensanalys (Sweco, 2021-09-10)*
- *PM Geoteknik (Geosigma, 2020-11-24)*
- *Trafik- och industribuller (ACAD, 2025-02-03)*
- *Brandtekniskt utlåtande (Bengt Dahlgren, 2024-03-04)*
- *Dagvattenutredning (Geosigma, 2021-09-02)*
- *Dagvattenutredning Kragh Berglund landskapsarkitekter AB och Structor Mark Stockholm AB (2024-12-16)*
- *PM Mobilitet (Structor, 2025-03-10)*
- *Markteknisk undersökningsrapport (Geosigma, 2020-11-20)*
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Geosigma, 2020-11-30)*
- *Kompletterande miljöteknisk markundersökning (Geosigma, 2024-04-04)*
- *Dagsljus, solljus och direkt sol utomhus (2024-06-26)*
- *Riskutredning (Brandskyddslaget, 2024-12-13)*
- *Trafikutredning (Sweco, 2023-11-20)*
- *PM Avfallshantering (2025-03-19)*
- *Gestaltningssprogram (S-XL Architects 2024-08-26)*

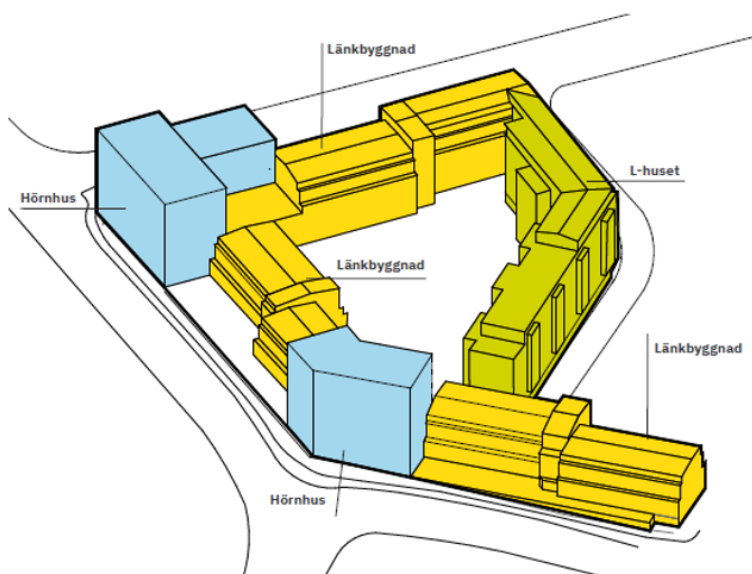
Medverkande

Detaljplanen är framtagen av stadsplanerarna Natali Klosterling och Christian Bleckman på stadsbyggnadskontoret. Deltagit har även representanter från exploateringskontoret, miljöförvaltningen och trafikkontoret.

Planens syfte

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

Planens huvuddrag



Kvarteret delas in i tre typer: hörnhusen, länkbyggnaderna och L-huset
(Bild: S-XL Architects)

Planförslaget omfattar totalt cirka 880 bostäder (i huvudsak smålägenheter), cirka 41 hotellägenheter, två avdelningars förskola samt lokaler för centrumverksamhet och kontor.

Planstrukturen utgår från tre bebyggelsetyper inom kvarteret; länkbyggnader, hörnhus och L-huset, som tillsammans bidrar till att skapa ett tydligt inramat gårdsrum med god boendemiljö.

Planen möjliggör bevarande av befintliga *länkbyggnader* som står i souterräng, med fyra till sju våningar och påbyggnad med ytterligare en våning på dessa. Påbyggnaderna ska utföras med

enhetliga indrag och burspråk som överensstämmer med och förhåller sig till befintlig bebyggelse.

I kvarterets hörn mot Mårbackagatan möjliggörs nya elva våningar höga *hörnhus* som ersätter befintliga oktagonformade hörnbyggnader i en våning mot gatan. De nya hörnhusen ska utföras med en urskiljande takvåning med indragna hörn. Det norra hörnhuset innefattar också en något lägre volym, med sju våningar mot gatan, enhetligt indrag i takvåningen och en arkad som tillgängliggör intilliggande länkbyggnader. Mot gården bevaras befintliga huskroppar med tre respektive fyra våningar och de tillförs terrasser på taken.

Mot verksamhetsområdet i öster möjliggörs en kompletterande volym, *L-huset* i åtta till sex våningar. Byggnaden knäcker utmed kvartersgatan och ansluter i skala till intilliggande länkbyggnader med nedtrappning mot söder. Trappningen nyttjas för att anlägga takterrasser. L-huset utformas även med indrag i den översta våningen och burspråk som möjliggör rationella planlösningar och blir ett arkitektoniskt karaktärsdrag. Byggnaden ersätter befintliga markparkeringar. Parkering sker i huvudsak i garage.

Förslaget överensstämmer inte med översiktsplanen där området är utpekad som verksamhetsområde. Samtidigt ligger förslaget i linje med ett flertal stadsbyggnadsstrategier och knyter an till ett intilliggande stadsutvecklingsområde kring Nynäsvägen och mot Drevviken.



Flygvy över aktuell fastighet markerad med gul linje. Befintlig bebyggelse ligger i souterräng och är som högst mot gården, sex våningar i sydost och sju våningar i nordost. Mot Mårbackagatan är byggnaderna fyra våningar och sammansatt med två hörnbyggnader i en och en halv våning.

Projektet delfinansierar en omstrukturering av Mårbackagatan som syftar till att öka tillgängligheten för gående och cyklister genom en kompletterande cykelbana för dubbelriktad cykeltrafik på östra sidan av gatan och bidra till karaktären av ett urbant och grönt stråk med trädrader.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Sillö 5 som ligger i stadsdelen Larsboda och ägs av Farsta Sillö 5 AB. Fastigheten omfattar totalt 18738 kvadratmeter. Planområdet avgränsas av Mårbackagatan i väst, Edsvallagatan i norr och Fryksdalsbacken i söder. I öster gränsar planområdet till fastigheterna Sillö 7 (tomträtt Fastighets Ab), Sillö 9 (Stockholms stad/Exploateringskontoret) och Sillö 8 (Grantelius Fastighetsförvaltning Kb).



Planområdet inringat med röd linje. Fastigheten ägs av Farsta Sillö 5 AB.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet berörs inte av riksintressen. Närmast finns Nynäsvägen (väg 73) som är av riksintresse för kommunikationer och ligger cirka 250 meter från fastigheten Sillö 5. Detaljplanen för Sillö 5 bedöms inte medföra negativ påverkan på Nynäsvägen.

Regionplan

Området ingår i ett utpekad strategiskt stadsutvecklingsläge enligt Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUF 2050. Strategiskt stadsutvecklingsläge innefattar områden som generellt sett har en hög regional tillgänglighet och potential att utvecklas till mångsidiga och funktionsblandade stads- och bebyggelse-

miljöer där hög ambitionsnivå gällande arkitektur eftersträvas, kollektivtrafik och nyttotrafik prioriteras, mark avsätts för samhällsservice och användningen av parkeringsplatser effektiviseras.

Stockholmsöverenskommelsen

I och med 2013 års Stockholmsöverenskommelsen gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45900 bostäder. Av dessa ska 40000 uppföras i Söderort.

Översiktsplan

Farsta är ett av fyra utpekade fokusområden i stadens utbyggnadsstrategi i översiktsplanen. Planområdet ligger i nära anslutning till ett större stadsutvecklingsområde kring Nynäsvägen.

Planförslaget överensstämmer inte med översiktsplanens markanvändning där området är utpekade som verksamhetsområde med möjlighet till industri och störande verksamheter. Förslaget är däremot i linje med flera av översiktsplanens ambitioner om att skapa en sammanhängande stad, tillgängliga rörelsestråk och levande stadsgator samt främja näringslivsutvecklingen.

Stockholms byggnadsordning

Planområdet karaktäriseras i byggnadsordningen som verksamhetsområde, och gränsar till område med stadsbyggnadskaraktären tunnelbanestad.

Kompletteringsbebyggelse i anslutning till tunnelbanestäderna ska utformas utifrån ett helhetsperspektiv och beakta närliggande bebyggelse. De ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse vad gäller karaktär, skala, material, kulör och typologier. En god balans ska säkerställas mellan funktion och utformning. Utveckling av både befintliga och nya kvaliteter i verksamhetsområden har positiv inverkan för att skapa attraktiva offentliga rum. Stadsqualiteter ska tillföras som ger stöd för ett levande stadsliv av både permanent och tillfällig karaktär. Centrala stråk ska utvecklas genom att komplettera med ny bebyggelse, verksamhetslokaler och arbetsplatser där så är möjligt. Den gröna karaktären med förgårdsmark i gaturummen ska tas tillvara och utvecklas. Parkeringsytor på förgårdsmark och bostadsgårdar ska undvikas.

Program

Planområdet omfattas av program för *Tyngdpunkt Farsta* som anger att planering kring Larsboda verksamhetsområde ska säkerställa verksamhetsområdets fortlevnad, vilket är ett viktigt led i stadens arbete för att tillskapa fler arbetsplatser i Söderort.

Mårbackagatan pekas ut som ett urbant stråk som bör bjuda in till promenad och vistelse och där gång- och cykeltrafik prioriteras. Programmet pekar också ut ett större stadsutvecklingsområde kring Nynäsvägen enligt strategin att vända Farsta mot Drevviken.

Pågående planer och projekt i området

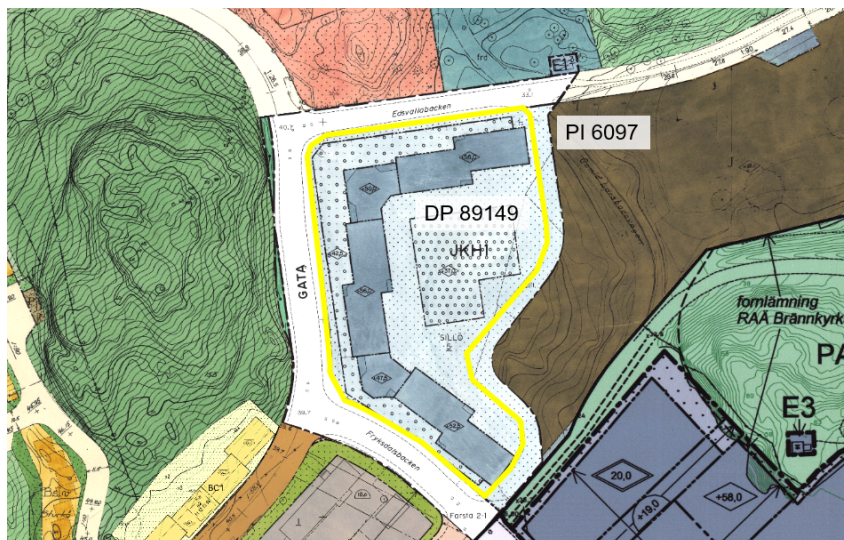


Pågående planer och byggprojekt i direkta närområdet. Telestaden sträcker sig även västerut väster om Ågesta Broväg. Viktiga kopplingar illustreras med orange pil. Streckad linje visar potentiellt gc-stråk.

Sillö 5 ingår i en kontext av ett större stadsutvecklingsområde som planeras längs med Mårbackagatan, från Telestaden i norr (2014-13908) till Västra Mårbackagatan (2018-02681) och Filipstadsbacken (2020-07097) i söder. Mårbackagatan kopplar i sin tur an till Karlsviks strand (2012-13613) och Bjurö (2016-16240). Byggarbete sker i Klockelund (2011-15589) och del av Bjurö (2016-16239).

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan DP89149 (laga kraft 1990) medger industri, kontor och handel inom planområdet. Butiker medges i gatuplanet. Planområdets nordöstra hörn omfattas av stadsplan Pl 6097 (laga kraft 1964) som medger industri. Genomförandetiden för båda planerna har gått ut.



Utsnitt ur stadens planmosaik. Planområdet markerat med gul linje.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 24 september 2020 att påbörja planläggning av fastigheten Sillö 5.

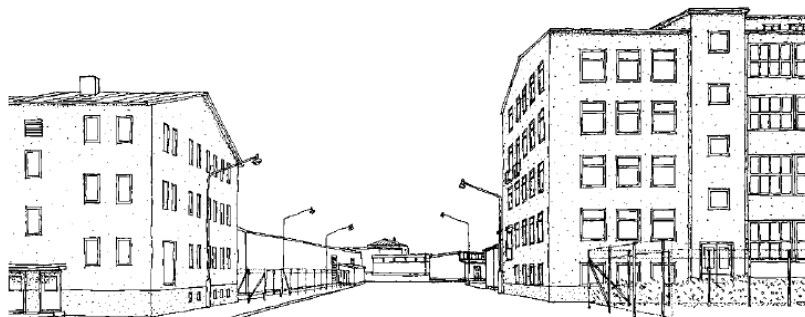
Förutsättningar

Stadsbild

På 1950-talet ökade inflyttningen till Stockholm, tunnelbanan byggdes ut, och nya stadsdelar som Farsta byggdes längre ut från stadskärnan. Bebyggelsen i Larsboda hänger samman med planeringen av ABC-staden i Farsta – en förort med arbetsplatser, bostäder och centrum inom samma område. År 1955 antogs generalplanen för Farsta och senare samma år godkändes den första stadsplanen för det nybildade Larsboda, som fick sitt namn och sin stadsdelsgräns samma år. I generalplanen låg Larsboda i Farstas utkant med höghusbebyggelse på höjdpartierna nära den västra stadsdelsgränsen och radhusområden i sänkorna nedanför. En mycket stor del av marken i Larsboda avsattes i generalplanen för industri- och konstorsändamål som skulle förse Farstas invånare med arbetsplatser.

Östra Larsboda utgörs fortfarande idag av ett verksamhetsområde präglad av 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 gång och cykelvägar. Ett påtagligt inslag i landskapet utgörs av stenkrossanläggningen mellan Fryksdalsbacken och Perstorpsvägen i anslutning till fornborgen. Delar av detta har idag bebyggts med Mathems distributionscentral.



Utsnitt från Stockholms byggnadsordning ur avsnittet om vägledning vid utveckling av verksamhetsområden. Bilden visar typiska karaktärsdrag för verksamhetsområden med breda gator och ytor för parkering samt för lastning och lossning som skapar storskaliga gaturum. En blandning av kontors- och industribyggnader i olika skalor ger en variationsrik gatubild.

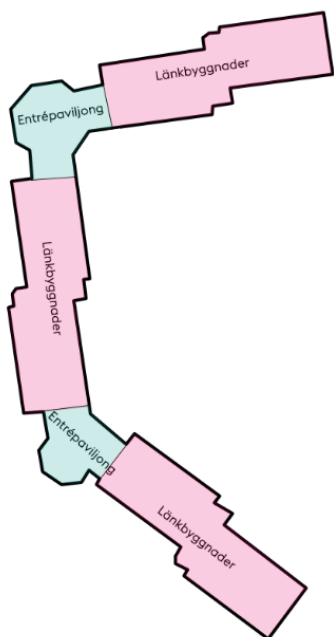
Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen på fastigheten Sillö 5 är uppförd år 1987 i en postmodernistisk arkitektur och har använts som företagshotell och utbildningscentrum för tidigare Telias anställda. Byggnaden inrymmer idag longstay-hotell för längre vistelse, lager, gym, samt kontors-lokaler som hyrs ut till ett flertal mindre hantverksföretag och Bring City mail. Idag finns totalt 121 hotellrum i byggnaden. Byggnaden omfattar totalt cirka 30 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA).

Byggnadskropparna är placerade längs med anslutande gator i norr, väster och söder. De ramar in en innergård i öster som till större delen består av hårdgjord markparkering och delvis garage i souterrängbyggnader mot gården. Mot Mårbackagatan är byggnaden uppförd i en fyra våningsskala som är sammanlänkad med lägre entrépaviljonger som är oktagonformade i en och en halv våning. Mot Fryksdalsbacken uppgår bebyggelse till sex våningar och mot Edsvallabacken till sju våningar och ligger i souterräng.

De längsgående byggnaderna (länkbyggnaderna) i norr, väster och söder är uppförda med sadeltak iklätt med svart plåt samt takutsprång på de översta våningsplanen. Varje våning har ett individuellt uttryck med varierande fasadmateriell, kulör och fönstersättning vars repetitiva mönster upprepas i alla byggnaderna. De nedersta våningsplanen och gavlarna är beklädda i rött tegel som står i kontrast mot trapphusen och de övre våningsplanens horisontella fönsterband i turkos tonat glas och plåt. Bottenvåningen sett från öster är till stor del uppglasad och har skärmtak i rödbrun kulör.

Typiska karaktärsdrag bland bebyggelsen är dess trappade byggnadsvolymer och indragna våningsplan i två steg, uppstickande hisstoppar, sadeltak på översta våningsplanet, och under-



*Schematisk illustration
över befintliga
länkbyggnader och
entrépaviljonger.*

ordnade hörnbyggnader som avviker från övriga bebyggelsen både i form och fasaduttryck och som definierar fastighetens hörn mot Mårbackagatan. Bebyggelsen kantas idag av tujor i samtliga väderstreck som definierar gränsen mellan kvarteret och anslutande gator.



Gatuvy från Edsvallabacken mot kvarterets längsgående byggnad med en sluten sockelvåning och hårdgjord förgårdsmark mot gata.



Panoramavy från innergården som visar befintlig bebyggelse från gårdssidan i öst. Till vänster syns närliggande bilverkstad på fastigheten Sillö 7 och trottoar längs kvartersgatan



Gatuvy från Mårbackagatan mot norr. Byggnaderna är placerade med förgårdsmark mot gatorna och är uppförda i fyra våningar. I hörnen mot Mårbackagatan finns lägre entrépaviljonger i en och halv våning. Länkbyggnaderna har ett karaktäristiskt uttryck med indragna våningar i två steg, nedersta våningar och gavlar i tegel, turkosa glasfasader, burspråk med rött spröjs och svarta plåttak som täcker den översta våningen. Förgårds-

marken mellan husfasad och gata har en varierande bredd och rymmer bland annat tujor, stödmurar, slänter, entréytor samt bilparkering



Gatuvy över innergården som idag utgörs huvudsakligen av markparkering. Till höger anas bilverkstaden på fastigheten Sillö 7

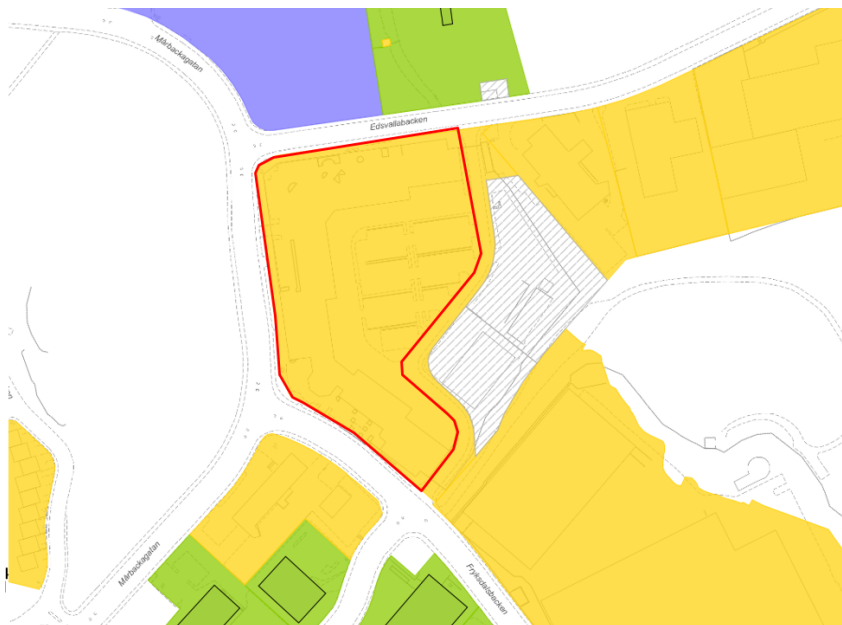


Vy över nordöstra delen av fastigheten där det idag finns bilparkering på körbart bjälklag. I underliggande byggnadsdel finns ett gym och ett parkeringsgarage

Kulturhistoriska värden

Bebyggelse

Fastigheten Sillö 5 är gulklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering, vilket innebär att det är en fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Några fastigheter i verksamhetsområdet söder om Sillö 5 och Larsbodatorpet i norr är grönklassade, vilket betyder att fastighet med bebyggelse är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. En del av det före detta Televerksamhetsområdet på andra sidan Edsvallabacken är blåklassad, vilket är den högsta klassningen i stadsmuseets klassificering.



Utsnitt ur stadens karta med stadsmuseets kulturhistoriska klassificering av bebyggelsen. (Karta: Stadsmuseet)

Mark och vegetation

Marken inom Sillö 5 är till stor del hårdgjord och består av bebyggelse, parkering och gata. Förgårdsmarken utgörs av stödmurar, slänter, entrétytor och tujor som ramar in fastigheten. Anslutande gatunät följer terrängen som är kuperad med inslag av stora bergknallar. Fastigheten saknar grönytor men har närhet till Larsbodaskogen, Fryksdalstoppen och Klippbacken som utgör rekreativa målpunkter.



Vy över närliggande rekreationsområden Larsbodaskogen, Fryksdalstoppen och Klippbacken. (Bild: SBK/Blom)

Fryksdalstoppen ligger på ett höjdparti och kan fungera som utsiktsplats. Strax norr om Nynäsvägen finns bland annat Drevviken och Klockelund med flera vistelsevärden. Grönområdet väster och norr om Sillö 5 utgör viktiga ekologiska spridningszoner.

Fornlämningar

På fastigheten Sillö 5 finns ingen känd fornlämning registrerad.

På Fryksdalstoppen finns kvarvarande murrester från en tidigare fornborg.

Offentlig service

Skola och förskola

Förskolan Kavat ligger cirka 700 meter från planområdet och är den enda förskolan stadsdelen Larsboda.

Närmsta grundskolor är Hästhagsskolan i Farsta F-9 och Farsta Strandskolan F-3. Skolorna ligger cirka 1,5 km från planområdet.

Kommersiell service

Närmsta serviceställe finns vid Stieg Trenters Torg vid Farsta strands tunnelbanestation cirka 800 meter gångavstånd från Sillö 5. Ett bredare utbud av offentlig och kommersiell service finns i Farsta Centrum cirka 1,5 kilometer från planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet angränsar till Mårbackagatan i väst, Fryksdalsbacken i söder och Edsvallabacken i norr. Gatorna är präglade av 1900-talets ideal med breda gaturum för motortrafik.

Gatusektionen för Mårbackagatan är cirka 18 meter bred med cirka 2-2,5 meter breda trottoarer på vardera sidan. Längs vägkanten på Edsvallabacken och Fryksdalsbacken förekommer bilparkering. Buss trafikerar Mårbackagatan och Edsvallabacken.

Tillgänglighet

Fastigheten angörs idag dels från Mårbackagatan i nordväst via en kortare angöringsgata till övre körbart bjälklag, och dels via kvartersgatan i öst som nås både från Edsvallabacken och Fryksdalsbacken. Kvartersgatan i öst ingår i en gemensamhetsanläggning som finns inrättad mellan fastigheterna Sillö 5, 7 och 9. Samtliga trapphus är försedda med hiss.

I fastighetens nordöstra hörn finns en inhägnad kylanläggning som inte är i drift.

Kollektivtrafik

Planområdet har goda kollektivtrafikförbindelser med buss-hållplatser placerade i direkt anslutning längs Mårbackagatan och Edsvallabacken. Farsta strands pendeltågsstation ligger inom cirka 500 meter och tunnelbanestation inom cirka 800 meter gångavstånd.

Gång- och cykeltrafik

Längs Mårbackagatan, Fryksdalsbacken och Edsvallabacken finns gångbanor på båda sidor av gatorna som är ungefär två meter breda. Totalt finns 25 cykelparkeringsplatser i cykelställ på Sillö 5.



Bild till höger visar gatuvy från Mårbackagatan i norrgående riktning, till vänster i södergående riktning. Remsan mellan gångbana och tujahäckarna tillhör stadens mark.

Biltrafik

Under den nordvästra delen av byggnaden finns ett garage som nås från kvartersgatan i öster. Inom planområdet finns totalt 319 bilplatser, varav 117 bilplatser i garage. Bilparkeringen som finns i nordväst sker på överbyggt körbart bjälklag ovanför befintligt parkeringsgarage och lokal.

Farligt gods

Närmaste transportled för farligt gods är Nynäsvägen (väg 73) och Nynäsbanan vilka är belägna cirka 300 meter från planområdet.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Markförhållanden

Fastigheten består huvudsakligen av berg i dagen och morän, även mindre arealer av lera i söder och nordost. Enligt utlåtande i genomförd geoteknisk undersökning finns fyllningsmassor och eventuellt friktionsjord ovanpå berg. Fyllningsmassor består av sandigt grus. Friktionsjord har eventuellt påträffats i en punkt men bedöms vara sprucket berg. Jorddjupet ovan berg har uppmätts till cirka 0,8-2,3 meter. Bergöverytan ligger grunt inom området och inget grundvatten har påträffats i något av sonderingshålen vid provtagning.



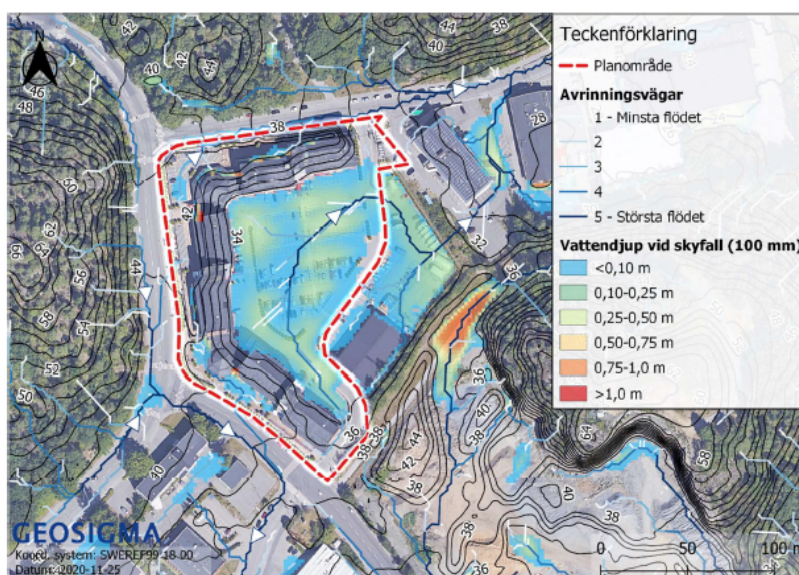
SGUs jordartskarta (2022). Röda ytor visar berg och röda ytor med prickar visar berg med ett ytlager med morän.

Ras och skred

Sättningar bedöms inte kunna uppstå till följd av tillkommande laster då marken består av fyllnadsmassor direkt på berg. Jordlagren inom området är av mindre mäktighet och bedöms inte vara skredkänsliga.

Översvämningsrisker

Skyfallskarteringen visar en risk för att vattenmängder ansamlas på innergården vid ett skyfall. Innergården dräneras emellertid mot nordost. Skyfallskarteringen indikerar även mindre vattensamlingar på utsidan av de befintliga byggnaderna, främst i sydväst, härifrån dräneras vattnet söderut.



Skyfallskartering över planområdet utförd i Scalgo (2020) för ett skyfall (regn = 100 millimeter), flödesriktningar för primära avrinningsvägar indikeras med vita pilar (Geosigma)

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området ingår i Forsåns tillrinningsområde. Tyresån-Forsån är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer att uppfylla för vattenförekomsten. Enligt VISS juni 2024 har Forsån måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för vattenförekomsten är god ekologisk status år 2027 och god kemisk ytvattenstatus. Stockholms stad har tagit fram ett lokalt åtgärdsprogram för Magelungen och Forsån i syfte att skapa en god vattenstatus.

Dagvatten

Planområdet ligger inom stadens duplicerade ledningssystem, vilket innebär att dagvatten avleds till recipient Forsån. Forsån har i sin tur sitt utlopp i sjön Drevviken. Området är idag ianspråktaget med bebyggelse och en stor andel hårdgjorda ytor. De befintliga dagvattenledningarna leder i dagsläget bort ytvatten längs med Mårbackagatan, Edsvallabacken och i ett kort avsnitt längs med den södra utfarten från planområdet.

Störningar och risker

Förorenad mark

I närheten av Sillö 5 finns tre identifierade objekt listade i länsstyrelsens databas för misstänkt förorenade områden (MIFO), och består av en verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel, en grafisk industri och ett oljegrus- och asfaltverk.

Jordprover inom Sillö 5 har tagits genom skruvprovtagning med geoteknisk borrhandsvagn i sex provtagningspunkter. Resultaten har jämförts i första hand med storstadsspecifika riktvärden (SSRV) för flerbostadshus med källare i normaltät jord samt Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig mark (KM) och mindre känslig mark (MKM). Kobolt, krom och nickel uppmättes i halter överstigande Naturvårdsverkets riktvärden för känslig mark (KM) i tre provtagningspunkter. PAH i halt överstigande KM uppmättes i en provtagningspunkt. Ett grundvattenrör installerades men inget grundvatten påträffades i röret varför ingen grundvattenanalys gjordes.



Till vänster visas tre MIFO-objekt markerade med stjärnor: 1. verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel, 2. grafisk industri, 3. oljegrus- och asfaltverk. Fastigheten Sillö 5 markerad med röd linje. Till höger visas de sex provtagningspunkterna där jordprover har tagits. Punkterna illustreras som svartvita cirkulära symboler. (Geosigma)

I en kompletterande markundersökning har eventuell förekomst och påverkan av klorerade lösningsmedel samt påverkan på fyllnadsmaterial av eventuell tjärasfalt utretts. Jordprovtagning har utförts genom skruvprovtagning med borrhandsvagn i fem provpunkter. Klorerade alifater uppmättes i halter överstigande laboratoriets rapporteringsgräns i endast en provpunkt, observerad halt understiger dock tillämpliga riktvärden och bedöms inte utgöra risk för framtida och planerad markanvändning. Resultaten visar att den tidigare verkstadsindustrin 200 meter öster om fastigheten Sillö 5 som hanterat klorerade lösningsmedel i verksamheten, inte medfört spridning av föroreningar som belastar inomhusmiljön, genom ånginträngning av klorerade alifater eller andra flyktiga ämnen i befintliga byggnader på fastigheten Sillö 5. Förhöjda halter förorening har uppmätts i relativt yttlig jord och exponeringsrisk föreligger i samband med exempelvis markarbeten. Centralt på gården påträffades PAH-M i halt över storstadsspecifika riktvärdet.

Då inget grundvatten påträffats i innevarande undersökning går det inte att avgöra huruvida föroreningar spridits till grundvatten eller ej, men bedömningen är att föroreningsspridning till området är begränsad till försumbar då inget grundvatten påträffades vid något av provtagningstillfällena.

Lukt och brandfarliga ämnen

Det finns flertalet verksamheter i verksamhetsområdet som hanterar mindre mängder brandfarliga ämnen. För att utreda eventuella risker avseende lukt och brand som kan påverka den föreslagna exploateringen på Sillö 5 har en riskanalys tagits fram.

Nr i figur	Verksamhet	Avstånd till planområde (m)	Hantering av brandfarlig vara
1	Restaurang	> 200	Hantering av gasol som bränsle till spisar kan förekomma.
2	Verkstad (ev ej i drift)	50	Hantering av svetsgaser, oljor och liknande.
3	Plåtindustri	90	Hantering av svetsgaser, lacker m.m. kan förekomma.
4	Tillverkning av tryckprodukter, neonskyltar etc.	150	Hantering av lösningsmedel, färger etc. kan förekomma. Inga större mängder hanteras utomhus.
5	Logistik	80	Logistikanläggning Mathem (< 100 m från planområdet). Tidigare låg en bergtäkt här med betongtillverkning. Själva tillverkningen är kvar och ligger söder om Mathems anläggning.
6	Verkstad, biltvätt	15	Hantering av svetsgaser, oljor och liknande.
7	Styckning, köttproduktion m.fl.	35	Ingen hantering av brandfarlig vara förekommer. Som köldmedium i kyl/frysar används sedan årsskiftet 2023/2024 ett ämne som är ofarligt för omgivningen /4/. Övriga verksamheter inom fastigheten består av fastighetsförvaltning, administration/kontor, försäljning av labbutrustning, lokalvård etc. Hantering av farliga ämnen i sådan omfattning att det kan orsaka olycka med konsekvens för omgivningen bedöms inte förekomma.
8	Däckbyte	90	Mindre mängder oljor etc.



Verksamheter i närområdet där hantering av brandfarlig vara kan förekomma. Siffrorna i kartan ska läsas tillsammans med tabellen ovan (Karta och tabell: Brandskyddslaget)

Ingen av de studerade verksamheterna har omfattande hantering av brandfarlig vara eller andra kemikalier. Den mesta hanteringen omfattar mindre förpackningar (dunkar, flaskor etc.) och sker inomhus. Av identifierade verksamheter ligger den absoluta merparten 90 meter eller mer från planområdet. Dessa bedöms därför inte påverka risknivån inom planområdet.

Två verksamheter ligger inom 50 meter från planområdet, dessa omfattar verkstad och köttproduktion. Verkstaden som ligger närmast planområdet har all hantering inomhus varför risken för påverkan mot planområdet är mycket begränsad. Köttproduktionen öster om planområdet är begränsad i storlek. Det är sannolikt att de har kylar men osäkert vilket köldmedium de använder. Om de använder ammoniak sker hanteringen i slutet system av små mängder vilket innebär att systemet fylls på sällan samt att ett eventuellt läckage blir begränsat.

Transporter med styckegods klassat som farligt gods sker till berörda verksamheter. Transporter med styckegods innebär generellt liten påverkan mot omgivningen vid en olycka. Transporterna sker sannolikt endast i liten, eller ingen, utsträckning förbi själva planområdet. Transporter med farligt gods ska i så liten utsträckning som möjligt ske på oklassade vägar. Det är därför mest sannolikt att transporterna kör Magelungsvägen till Nynäsvägen.

Verksamheten på fastighet Tjockö 1 (nr 4 i kartan och tabellen ovan) hanterar lösningsmedel som används för rengöring av deras tryckpressar. Verksamheten omfattar ett mindre tryckeri för tryckt media m.m. Verksamheten kommer minska sin användning av lösningsmedel framöver. Hanteringen av lösningsmedel sker helt och hållet inomhus. Personal på plats upplever ingen störning av lukten och de har heller ingen skyddsutrustning som syftar till att minska luktpåverkan. Verksamheten har inte fått några klagomål från intilliggande verksamheter som närmast utgörs av en blandning av lätt industri och kontor. På andra sidan Magelungsvägen finns även bostadshus, minsta avstånd är cirka 85 meter. Avståndet till aktuellt planområdet är cirka 150 meter. Enligt verksamheten så har det traditionellt sett varit så att en del större tryckerier har orsakat lukt som kan ha påverkat omgivningen. Den aktuella verksamheten är dock inte den typen av tryckeri och är dessutom litet. Risken för lukstörning bedöms vara mycket liten.

Stadsbyggnadskontorets bedömning utifrån genomförd inventering är att identifierade verksamheter har mycket liten påverkan på risknivån inom planområdet och att risken för lukstörning bedöms vara liten. Vidare analys eller behov av

ytterligare skyddsavstånd eller byggnadstekniska åtgärder bedöms inte nödvändigt.

Luft

Bedömningen av luftföroreningshalterna inom planområdet och vid anslutande gator Mårbackagatan, Fryksdalsbacken och Edsvallabacken visar att miljökvalitetsnormen för partiklar PM10 och kvävedioxid NO₂ klaras.

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20-25 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 24-30 µg/m³ och delvis 18-24 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³.

Buller

Planområdet berörs främst av trafikbuller från kringliggande gator Mårbackagatan, Edsvallabacken och Fryksdalsbacken. Bullernivåerna påverkas även av Nynäsvägen (väg 73), Magelungsvägen (väg 271) och Nynäsbanan (spårväg).

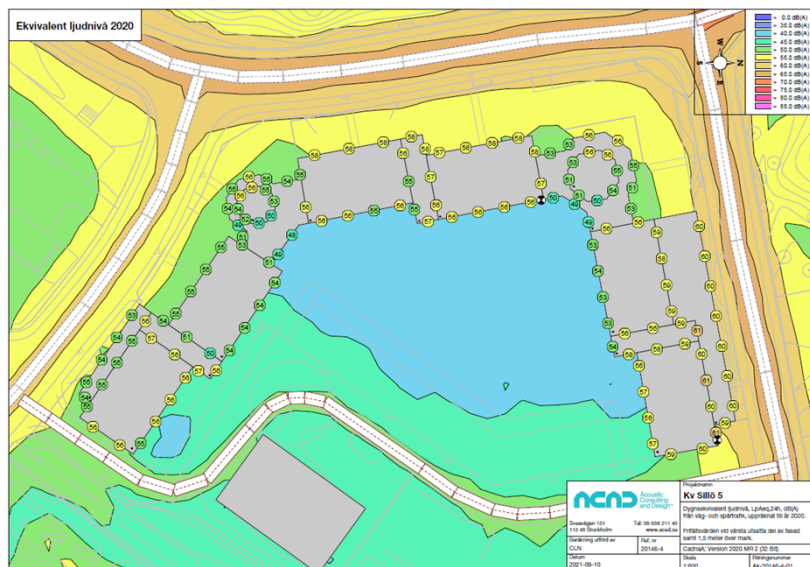
Bebyggelse omfattas inte av riktlinjer för flygbuller för Stockholm Bromma Airport.

Markvibrationer förekommer ej.

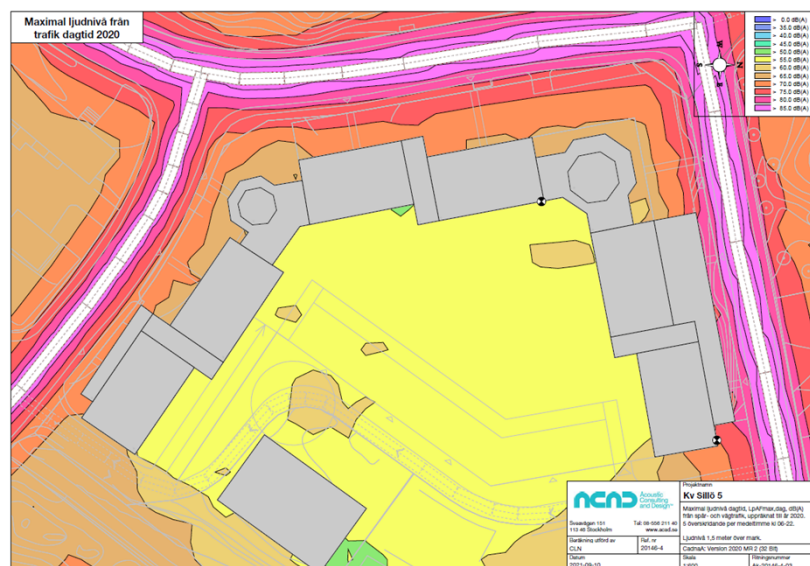
Trafikbuller

Ekvivalent ljudnivå uppgår till högst 61 dBA vid fasad för det översta våningsplanet i den nordostligaste husdelen som vetter mot Edsvallabacken. Bidragande bullernivåer är främst från Edsvallabacken men även från Nynäsvägen (väg 73). Övriga fasader längs med anslutande gator och mot innergård har trafikbullernivåer som understiger 60 dBA.

På innergården uppgår ekvivalent ljudnivå till högst 44 dBA och maximal ljudnivå till högst 59 dBA.



Dygnskvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik år 2020, befintlig bebyggelse. Ljudnivå 1,5 meter över mark (Karta: ACAD).



Maximal ljudnivå dagtid från spår- och vägtrafik år 2020, befintlig bebyggelse. Ljudnivå 1,5 meter över mark (Karta: ACAD)

Industribuller

Angränsande område i öster och söder är planlagt för industri, vilket innebär att störningar i form av buller kan uppstå. I nuläget finns blandade verksamheter i form av bilverkstäder, plåtslageri, lager, kontor, gym, lunchrestaurang, fysioterapeut, laserdome, paintboll och köttstyckning. I området finns det idag inga verksamheter med miljötillstånd som reglerar bullernivåerna.

Verksamheter med störst störningsrisk till Sillö 5 finns på fastigheterna Sillö 7, 8, 6 och 3 i öst. På fastigheten Sillö 7 på Fryksdalsbacken 5-7, finns bilverkstad, kontor och lager, och ligger cirka 25 meter från närmsta bebyggelse på Sillö 5 i sydost. På fastigheterna Sillö 8, 6 och 3 på Edsvallabacken 12-24, finns

verksamheter i form av lager, plåtslageri, kontor, bilverkstad och köttstyckning. Verksamheterna är belägna på ett avstånd av cirka 35-90 meter från närmsta bebyggelse på Sillö 5 i nordost. Till verksamheterna förekommer tung trafik i form av transporter med tillhörande lastning och lossning av gods. Buller från dessa tunga transporter inom verksamhetsområdet ska anses som industribuller enligt Boverkets vägledning. Hos bland annat bilverkstäder kan förekomma slagljud (impuls ljud).

I sydost ansluter Sillö 5 till fastigheten Fejan 2, där det har uppförts en ny distributionscentral och ett nytt parkeringshus tillhörande Mathem. Maximala ljudnivåer som kan uppstå från fordon som parkerar på översta planet av parkeringshuset uppskattas till högst 55 dBA. Bullerpåverkan kan även ske i form av lastning och lossning. Parkeringshuset planeras i norr närmast Sillö 5, vilket bidrar till att skärma av buller från Mathems verksamhet.

På norra sidan om Edsvallabacken, i höjd med Sillö 5, finns idag en klubbstuga tillhörande Stockholms raggarklubb, där fester och spelningar anordnas både i och utanför klubbhuset vilket kan ses som en störningsrisk.



De verksamheter som har störst störningsrisk till Sillö 5 är de som finns på Sillö 7 (nr.14 i bild), Sillö 8 (15), Sillö 6 (16) och Sillö 3 (17 och 18). (Karta: ACAD)

Planförslag

Förslaget möjliggör ett tillskott med nya bostäder, lokaler för centrumverksamheter, hotellägenheter, kontor och förskola på fastigheten Sillö 5. Totalt kan cirka 880 bostäder tillskapas med i huvudsak smålägenheter, cirka 40 hotellägenheter, 3030 kvadratmeter lokalyta och en två avdelningars förskola. Kvarteret i sin helhet omfattar 67 414 kvadratmeter bruttoarea (BTA), varav 52 992 kvadratmeter ljus BTA. Parkering sker i huvudsak i garage och omfattar totalt cirka 8969 kvadratmeter BTA och totalt 294 bilparkeringsplatser, varav 276 vanliga parkeringsplatser och 18 reserverade för bilpool.

Storlek	Antal	Andel
0 – 35 m ²	633	72%
35 – 90 m ²	217	25%
> 90 m ²	30	3%
Totalt	880	100%

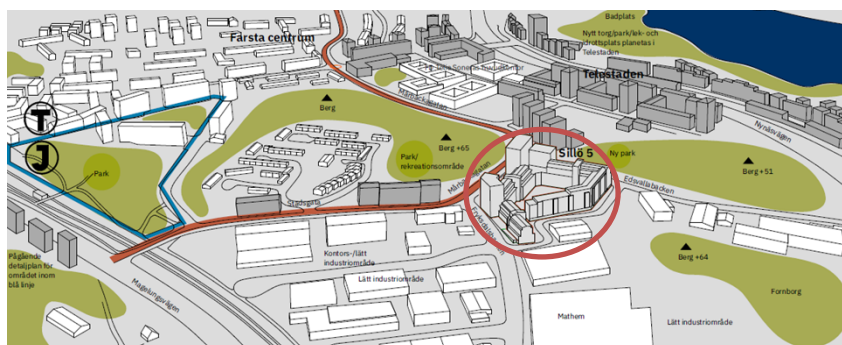
Fördelning av lägenheterna baserat på storlek (Structor).



Vy över fastigheten Sillö 5 med föreslagna hörnhus i 11 våningar mot Mårbackagatan, en vånings påbyggnad på befintliga länkbyggnader och ett tillkommande L-hus i 8 våningar i norr som ansluter till länkbyggnadens volym och trappar därefter ner till som lägst 6 våningar. (Bild S-XL Architects)



Vy över befintlig markparkering som föreslås omvandlas till en grönskande och levande gård för boende och verksamma i kvarteret. En del av gården kan också användas som förskolegård. (Bild: S-XL Architects)



Utvecklingen på Sillö 5 sker i en kontext av ett större stadsutvecklingsområde längs med Mårbackagatan och Nynäsvägen där flertalet nya bostäder, skolor, förskolor, handel, kontor och park föreslås adderas till området i pågående detaljplaner och bidra till högre grad av urbanitet. Fastigheten Sillö 5 med föreslagen bebyggelse är inringad med röd cirkel (Bild: S-XL Architects)

Markanvändning kvartersmark

Detaljplanen reglerar markanvändning för bostäder, centrumändamål, hotell, kontor och förskola. I vissa delar begränsas markanvändningen som en anpassning till förutsättningarna medan användningen i övrigt är flexibel i hög utsträckning.

Bostäder

Planen möjliggör uppförande av bostäder (B) i större delen av kvarteret. Totalt möjliggörs för cirka 880 nya bostäder beräknat på en större andel smålägenheter (en till två rum och kök). I en del av bebyggelsen som ligger nära verksamhetsområdet regleras att endast bostadskomplement får finnas med hänsyn till industribuller. Bostadsanvändningen begränsas också av reglering av störningsskydd som innebär att särskilda planlösningar krävs i de delar som vetter mot verksamhetsområdet.

Centrumändamål

Planen möjliggör för centrumverksamheter i form av exempelvis hotell, kontor, handel, service, restaurang, samlingslokal eller liknande vilket regleras med C, C1 eller C2 i plankartan. Inom hela fastigheten möjliggörs för centrumändamål.

Mot Mårbackagatan i väst regleras att det ska finnas lokaler för centrumändamål med publikt ändamål i bottenvåningen till minst 80 % av fasadlängden (C1). Med publikt ändamål avses exempelvis restaurang, café, butik eller liknande, som riktar sig till och används av allmänheten och som kan understödja Mårbackagatan som ett levande stråk. Mot kvartersgatan i öst ska det finnas lokaler för centrumändamål i bottenvåningen till minst 50 % av fasadlängden (C2) som kan möjliggöra för fler arbetsplatser i Larsboda och Söderort. Bottenvåningen mot

verksamhetsområdet hanterar på så sätt också övergången mellan bostäder och verksamheter. Lokalytan i kvarteret beräknas till cirka 3030 kvadratmeter BTA, inklusive kontor.

Kontor

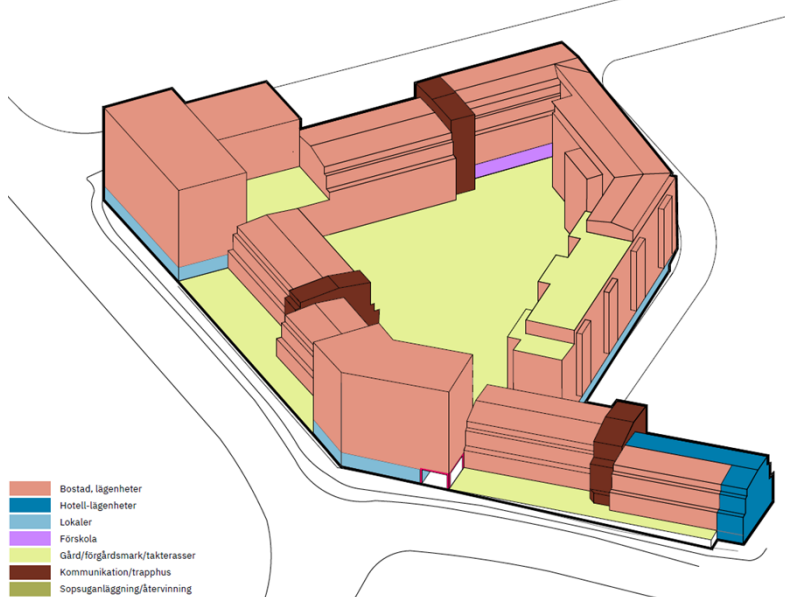
Planen möjliggör för fortsatt kontorsverksamhet (K) i hela kvarteret.

Hotell

Planen möjliggör för fortsatt hotellverksamhet (O1) i hela kvarteret. I nuläget planeras för cirka 40 hotellägenheter i den sydöstra delen av kvarteret. Där har boningsrum bedömts vara olämpligt med hänsyn till pågående markanvändning i det intilliggande verksamhetsområdet och verksamheternas möjlighet till viss utveckling. Planen föreskriver därför att endast hotell, kontor, centrumändamål samt bostadskomplement och tillfällig vistelse får förekomma i denna del. 41 lägenhetshotell beräknas uppta totalt cirka 1190 kvadratmeter BTA.

Förskola

Planen möjliggör för att en förskola (S1) kan anordnas i kvarteret. Med anledning av att flertalet smålägenheter planeras i kvarteret bedöms det att förskolebehovet blir lågt, men möjlighet till förskola finns om behovet uppstår. Under förutsättning att förskolan anordnas föreslås den bestå av två avdelningar motsvarande 35 barn totalt så att cirka 20 kvadratmeter friyta per barn kan tillskapas på gården. Den totala gårdsytan omfattar 4570 kvadratmeter, vilket innebär att förskolegården bör med ovan angivna mått omfatta cirka 690 kvadratmeter. Förskola beräknas uppta cirka 400 kvadratmeter BTA exklusive förskolegård.

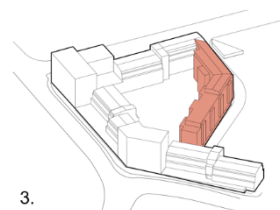
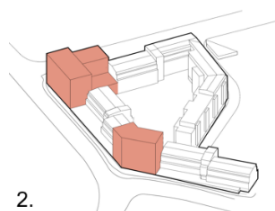
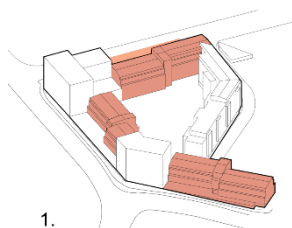


Axonometri som visar fördelningen av de olika användningarna i kvarteret. I benämningen bostäder avses huvudsakligen bostäder men där även centrum-verksamheter, kontor och hotell kan ingå (Bild: S-XL Architects)

Ny bebyggelse

Arkitektonisk idé

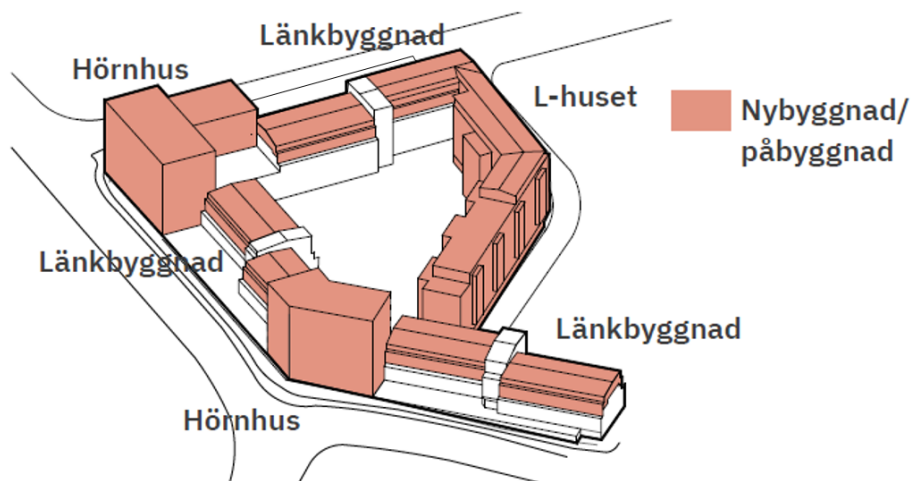
Förslaget anpassar sig till den befintliga bebyggelsens struktur och ges motiverade tillägg som tillsammans utgör en sammanhållen helhet. Kvarteret delas in i tre byggnadstyper: *hörnhusen*, *länkbyggnaderna* och *L-huset*, som delar in kvarteret gestaltungs- och volymmässigt och bidrar till läsbarhet av befintlig och ny bebyggelse samt variation.



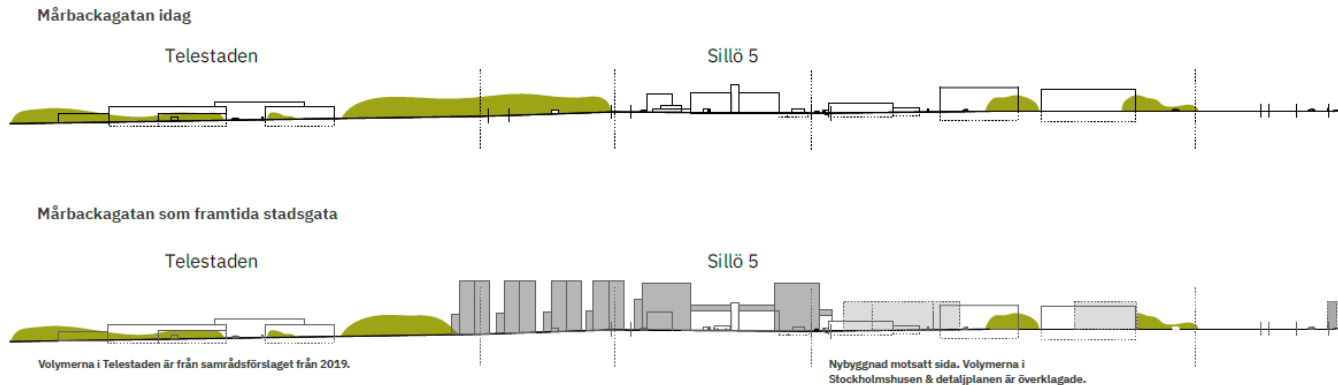
- De befintliga länkbyggnaderna (1) bevaras men ges en vånings påbyggnad som relaterar till stockholmshusens skala i fem våningar mot Mårbackagatan. Gestaltningen föreslås utgå från länkbyggnadernas befintliga karaktärsdrag vad gäller proportioner och arkitektoniska uttryck med indragna våningar i två steg, sadeltak, burspråk, färg och material.
- Dagens två lågmälda entrépaviljonger mot Mårbackagatan ersätts med överordnade hörnhus (2) som ramar in och definierar gaturummet och utgör tydliga fondmotiv i stadsrummet. Hörnhusens bottenvåningar fylls med lokaler som vänder sig mot gatan och bidrar till ett levande stadsliv och med lokal service. Kombinationen av bostäder och verksamheter i kvarteret kan bidra positivt till upplevelsen av trygghet i området både dag- och kvällstid.
- L-huset (3) bidrar tillsammans med övriga byggnader till att rama in och skydda gårdsrummet men också skapa en tydlig kvartersstruktur. Husets volym ansluter till den norra länkbyggnadens skala i åtta våningar och trappar sedan ner till sju och sex våningar som möter upp skalan i länkbyggnaden mittemot. De nya byggnaderna bildar rumsligheter av olika storlek och karaktär med den skyddade innergården, takterrasser och förgårdsmark. Dessa kan bidra till stadslivet och ge boendekvaliteter.

Kvarteret som helhet ges en inordnande skala i stadsbilden med överordnade hörnhus som får framträda i stadsbilden längs Mårbackagatan.

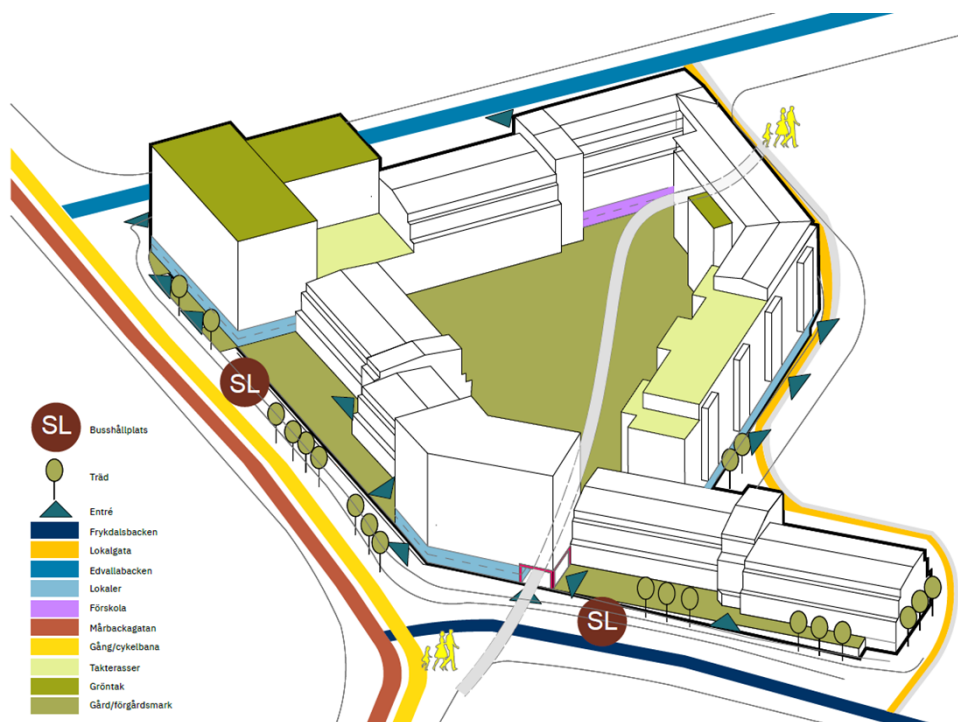
Materialpaletten domineras av tegel med inslag av svart kopparplåt, glas, betong och trä. I sin helhet uppförs kvarteret i en sammanhållen röd-brun-beige färgskala som kan relatera till paletten i Farstas redan byggda miljö och naturlandskap.



Befintlig bebyggelse som bevaras redovisas i vitt och tillkommande bebyggelse redovisas i rött (Bild: S-XL Architects)



Elevation mot Mårbackagatan redovisat i ett nuläge och ett framtida läge med föreslagna volymer på Sillö 5, i Telestaden samt Bjurö som är under genomförande. Tillsammans kommer pågående planer att ge Larsboda en mer urban stadsbild och siluett (Bild: S-XL Architects)



Diagrammet redovisar huvuddragen i planförslaget. Den nya bebyggelsen bidrar till en tydligare inramning av Mårbackagatan och uppmuntrar till promenad och vistelse genom lokaler för centrumändamål i bottenvåningen och dubbelriktad cykelbana längs Mårbackagatan. Befintlig markparkering omvandlas till en grönskande gård som tillsammans med flera takterasser och förgårdsmarker bidrar till boendekvaliteter och vistelsevärden. (Bild: S-XL Architects)

Hörnhusen

Hörnhusen placeras med närhet till gatan och bidrar till upplevelsen av ett urbant gaturum. Genom hörnhusens överordnade skala och sin placering i gatans korsningar utgör de tydliga fondmotiv sett från norr och söder. Hörnhusen mot Mårbackagatan föreslås uppföras i elva våningar varav det nordöstra hörnet delas upp med en lägre del i sju våningar. Takvåningarna ges en avvikande utformning som har inspirerats av karaktären hos befintliga punkthus i Farsta och bidrar till byggnadernas arkitektoniska uttryck. Placering och volym regleras genom begränsning av byggrätten i plankartan och föreskriven totalhöjd över nollplanet.



Vy från Mårbackagatan mot norr. Hörnhusen utgör ett tydligt fondmotiv i gaturummet och blir orienteringsbyggnader i området. Det exponerade läget tillsammans med den höga skalan innebär särskilda krav på gestaltning. Till vänster i bild syns de föreslagna stockholmshusen i fem våningar närmast fastigheten Sillö 5 och till höger syns en verksamhetsbyggnad. (Bild: S-XL Architects)



Vy från Mårbackagatan mot söder mot Filipstadsbacken. Det norra hörnhuset delas upp i två volymer med en lägre del i sju våningar som ger riktning till Edsvallabacken och som trappar ner mot den norra länkbyggnadens skala. Utmed Edsvallabacken får huset en arkad som blir en viktig gestaltningsdetalj och medger koppling från gatan till länkbyggnaderna till vänster i bilden. (Bild: S-XL Architects)



FASAD MOT MÅRBACKAGATAN

Fasadelevation över hörnhusen i elva våningar mot Mårbackagatan och länkbyggnader med påbyggnader om en våning. (Bild: S-XL Architects)



Vy från gården mot portiken i det södra hörnhuset som binder ihop gården med Fryksdalsbacken nära Mårbackagatan. Portiken kräver trappor eftersom byggnaden står i souterräng mot gatan. Därtill planeras för en hiss som illustreras i det uppglasade partiet till höger om trappan (Bild: S-XL Architects)

Gestaltungsprinciper för hörnhusen

Bottenvåning

Hörnhusens bottenvåningar planeras med lokaler för centrumändamål till minst 80 % av fasadlängden (C1) som kan understödja Mårbackagatan som en levande gata och stärka den lokala servicen. Bottenvåningarna ska utföras resliga med en våningshöjd om minst 4,0 meter och vara uppglasade till minst 80 % av fasadlängden i genomsiktligt glas som är minst 3,5 meter höga (f5).

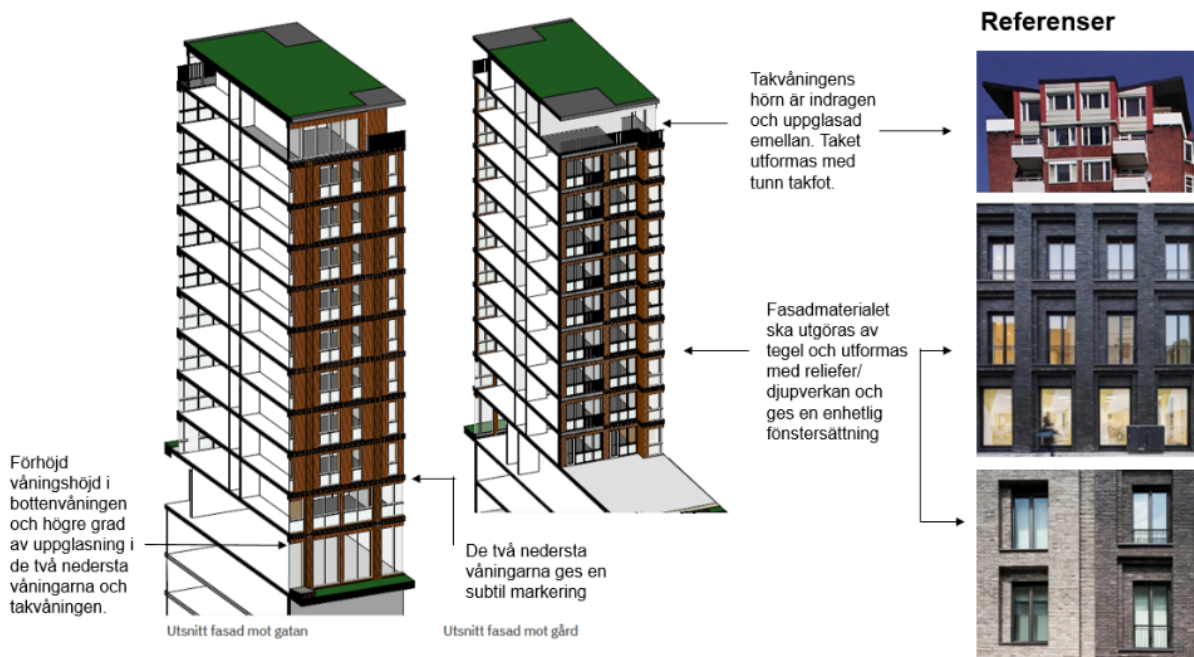
Entréerna ges en hög grad av uppglasning och utförs i huvudsak i trä som ger ett välkomnande intryck. Bostadsentréer placeras mot gata som kan understödja det urbana livet på bland annat Mårbackagatan. Mot Edsvallabacken i norr uppförs en arkad motsvarande bottenvåningens höjd om minst 4,0 meter (f4) som utgör både ett arkitektoniskt grepp men också en entré till kvarterets terrass i norr samt till intilliggande länkbyggnad.

Trapphusen planeras genomgående mellan gata och gård som möjliggör en enkel passage för boende till bostadsgården och skapar en visuell kontakt mellan gata och gård.

Fasad

Hörnhusen kommer att vara påtagliga i gatubilden och kommer att synas på både långt och nära håll. Detaljplanen reglerar därför att fasader ska ges en särskild omsorg och utformas med djup- och reliefverkan men också en enhetlig fönstersättning för ett harmoniskt uttryck. Fasadmaterialet ska utgöras av tegel till minst 80 %, företrädesvis i en röd-brun ton med syfte att samspela med det övriga kvarterets färg- och materialpalett (f1). Bottenvåningen och våning två, som upplevs särskilt på nära håll,

ska ges en subtil markering från ovanliggande fasad genom avvikande tegelförband, mönsterverkan eller liknande (f2) och större fönsterpartier (f5).



Axonometri över hörnhusen. Högre grad av uppglasning regleras i de två nedersta våningarna mot gata och takvåningen. Mot gatorna föreslås fasaderna utföras i mörkare tegel i en röd-brun nyans som är robust för sin omgivning och en kontrasterande ljus insida mot gård. Fasaderna utförs med reliefer som ger djupverkan och detaljering. Takvåningarna ges en högre grad av uppglasning och indragna hörn som ger möjlighet till utblickar. (Bild: S-XL Architects)

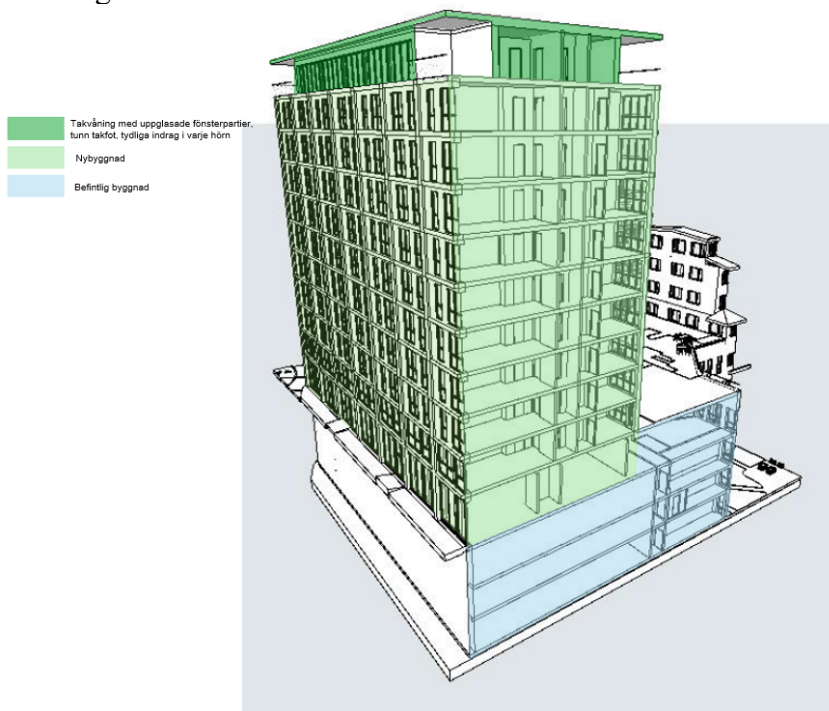
Balkonger

Balkonger får kraga ut maximalt 1,5 meter från fasadliv mot gård och får uppta maximalt 20 % av fasadens totala längd per våningsplan vilket regleras med en generell planbestämmelse. Om balkonger uppförs ska dessa placeras i vertikala rader. Balkonger får glasas in på ett enhetligt sätt och utan profiler. Balkongerna förses förslagsvis med pinnräcken av stål som ger ett nätt uttryck till den storskaliga volymhanteringen.

Tak och takvåning

Taken ges en urskiljande utformning med en nätt takkonstruktion och tunn takfot som utgör ett subtilt avslut mot himlen. Den översta våningen, takvåningen, utformas indragen i hörnen med minst 4,0 meter från underliggande fasad (f6) och glasas upp till minst 80 % av fasadens längd i glas som är minst 2,2 meter höga (f5). De indragna hörnen ger möjlighet till vackra utblickar över Farsta och Drevvikens vattenlandskap, men ger också husen karaktär. Ovan takkonstruktionen tillåter detaljplanen att tekniska installationer får uppföras om maximalt 1,5 meter i totalhöjd och

ska placeras indraget minst 5 meter från fasadliv för att inte vara tydligt volymskapande sett från gata. Samtliga tak i kvarteret ska utföras i svart material och får förses med solpaneler/solceller eller vegetation.



Sektion över hörnens indrag om minst 4,0 meter från underliggande fasadliv. Taket ska utformas med tunn takfot som bidrar till upplevelsen av ett svävande tak. (Bild: S-XL Architects)

Terrasser och gård

Utöver bostadsgården ska de boende få tillgång till gemensamma takterrasser om minst 80 kvm per egenskapsområde (f10).

Terrasserna placeras på hörnhusens befintliga lägre volymer mot gården. Detaljplanen tillåter att växthus eller pergola på tak får uppföras till en totalhöjd om maximalt 3,0 meter och maximal byggnadsarea om 25 kvm per egenskapsområde och ska placeras indragna minst 2 meter från fasadliv (e1).

Gården binds samman med omgivande gator genom två portiker, en i söder och en i nordöst, som har en fri höjd av minst 3,5 meter och bredd om minst 4,0 meter (f3). Den södra portiken går genom det södra hörnhuset. Portikerna stärker kvarterets och gårdens tillgänglighet för boende, verksamma och besökare.



Vy över föreslagen trappa och ramp vid norra hörnhuset vid korsningen Edsvallabacken/ Mårbackagatan. (Bild: S-XL Architects)

Trappor och ramper

På förgårdsmarken mot Mårbackagatan i väst och Fryksdalsbacken i norr får marken byggas över med planterbart bjälklag. Trappa och ramp medges inom prickmark och behövs för att överbrygga mindre höjdskillnader.

Länkbyggnader

De bevarade länkbyggnaderna är placerade med förgårdsmark som bildar rumsligheter mot gatorna i väst, norr och söder. Länkbyggnaderna karaktäriseras av sina indrag i två steg i de övre våningsplanen med utskjutande takfötter, nedre våningar och gavlar i rött tegel, turkostonade glasfasader i ovanliggande våningar, burspråken med vinröda spröjs samt tak i svart kopparplåt som täcker den översta våningen.

På de befintliga länkbyggnaderna föreslås en påbyggnad om maximalt en våning som kan relatera till stockholmshusens skala i högst fem våningar och den nya urbana siluetten längs Mårbackagatan. I väst uppgår länkbyggnaderna till fem våningar, i norr till åtta våningar och i söder till sju våningar. Bebyggelsen ligger i souterräng med en marknivå som varierar mellan +42 meter vid Mårbackagatan och som lägst +33 meter över havet mot kvartersgatan i öst, vilket ger en varierande skala. Generellt sett är byggnaderna därför också högre mot gården än mot främst Mårbackagatan.



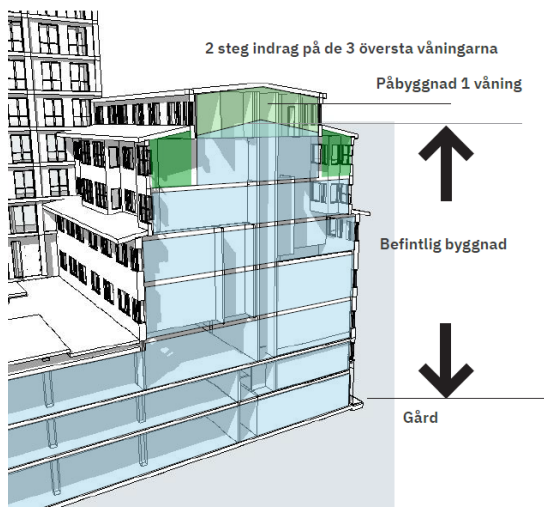
Vy över länkbyggnaden med en vånings påbyggnad mot Mårbackagatan. (Bild: S-XL Architects)



Vy från gården med länkbyggnaderna till höger i bild, hörnhusen i fronten och L-huset till vänster. (Bild: S-XL Architects)



Vy över den befintliga utskjutande sockelvåningen i rödmålad betong och fönsterband i turkost glas som återfinns i länkbyggnaderna och de övriga befintliga sockelvåningarna mot Mårbackagatan och Fryksdalsbacken. Till vänster i bild visas L-huset. (Bild: S-XL Architects)



Burspråksvåningen med sitt formspråk replikeras i den utvidgade våningen ovanpå, vilket innebär att indragen i två steg kan bibehållas. Den översta nya påbyggnadsvåningen kläs in i svart plåt likt i befintlig bebyggelse. Blått illustrerar befintlig volym och grönt visar nya påbyggnader. (Bild: S-XL Architects)

Påbyggnaderna placeras i liv med fasadliv och regleras genom angiven byggrätt i plankartan. De befintliga burspråken som idag finns i en våning dubblas upp till två våningar och placeras i liv med varandra. Avläsbarheten av gavelmotivet med indrag i två steg enligt den befintliga bebyggelsens rytm regleras genom egenskapsgränser ochnockhöjder. Länkbyggnadernas gavlar kommer efter genomförandet av hörnhusen fortsatt kunna avläsas i byggnadernas två yttre gavlar mot öster.

Gestaltungsprinciper för länkbyggnader

Bottenvåning

Bostadsentréer är placerade mot gata och understödjer det urbana livet på bland annat Mårbackagatan. Trapphusen planeras genomgående mellan gata och gård som möjliggör en enkel passage för boende till bostadsgården och skapar en visuell kontakt mellan gata och gård.

Fasad

Fastighetens länkbyggnader från 1987 utgör välbevarade karaktäristiska individer, särskilt präglade av sin tid med postmodernistiska ideal. Byggnaderna är utförda i rött/orange tegel, turkosa glaspartier, svart kopparplåt i takvåningen, rödmålad betong, vinröda spröjs och träpaneler under takfot som avses bevaras i sin helhet (k1) och beaktas i påbyggnadens gestaltning. Viss modernisering och fasadrenovering får tillåtas. Fönstersättningen i det nya tillägget ska vara likartad med det befintliga och de ska uppfattas som enhetliga tillsammans. Takvåningens fasad och tak ska utföras i svart plåt. Den näst översta våningen ska utföras med turkos glasfasad, burspråk med

vinröda spröjs och utskjutande takfot. Synliga gavelmotiv ska i huvudsak utföras i rött tegel (f7).

Den norra länkbyggnaden mot Edsvallabacken står idag på en utskjutande sockelvåning som får behålla sin gestaltning med vinröda fasader i målad betong, fönsterband med turkosa glaspartier och entydiga fönstersättning som samstämmer med länkbyggnadernas uttryck (f13). Regleringen möjliggör viss utveckling, till exempel med nya entréer medan det sammanhållna helhetsintrycket bibehålls. Befintliga tujor, kantsten med singelsten/grus, lastkaj samt skärmtak över entréer tas bort och ersätts med förgårdsmark med lägre växtlighet, sittplatser och stenplattor som öppnar upp sig mot gatan och bjuder in till vistelse.



Referenser



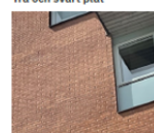
Svart koppertak.



Glas & metall fönster



Trä och svart plåt



Tegel



Målad betong

Axonometri över länkbyggnaderna med påbyggnader om maximalt en våning. Länkbyggnaderna karaktäriseras av sina bottenvåningar i rött tegel, turkosa glaspartier som präglar både fasaderna och trapphusen, burspråken med vinröda spröjs i fönsteromfattningarna, plåtfasaderna i översta våningen och dess tidstypiska sadeltak. Fönsterpartiernas rektangulära form tillsammans med den utskjutande takfoten för de tre översta våningsplanen förstärker länkbyggnadernas horisontella uttryck. Påbyggnaderna anpassar sig till befintlig bebyggelse med enhetlig fönstersättning som relaterar till befintliga länkbyggnader (Bild: S-XL Architects)

Balkonger

I de nedersta våningsplanen mot gård tillåts balkonger kraga ut som högst 1,5 meter från fasadliv och får uppta maximalt 20 %

av fasadens totala längd per våningsplan. Mellan burspråken tillåts balkonger kraga ut högst 1,0 meter från fasadliv och får inte kraga ut utanför anslutande burspråk. På översta våningen tillåts balkonger kraga ut högst 1,0 meter från fasadliv och uppta maximalt 20 % av fasadens totala längd per våningsplan. Balkongerna förses förslagsvis med pinnräcken av stål som ger ett nätt uttryck till den arkitektoniska helheten. Balkonger på länkbyggnader får inte glisas in. Inga balkonger tillåts mot anslutande gator för att minimera störningspåverkan från buller och ge länkbyggnaderna ett enhetligt uttryck.

Tak

Påbyggnadens takhöjd regleras mednockhöjd och en takvinkel om 20 grader som relaterar till lutningen hos den befintliga bebyggelsens sadeltak. Taken på länkbyggnaderna ska utföras i svart plåt som täcker den översta våningen i enlighet med befintligt utförande. Taket på den befintliga sockelvåningen i norr, mot Edsvallabacken, omvandlas med fördel till en gemensam uteplats och terrasser för social samvaro och planteringar, som kan nås enkelt från norra hörnhusets arkad. Samtliga tak i kvarteret ska utföras i svart material och får förses med solpaneler/solceller eller vegetation.

Förgårdsmark mot gata

Förgårdsmarken mellan länkbyggnaden i väst och Mårbackagatan föreslås utformas med inslag av planteringar, växtbäddar och träd som mjukar upp stadsrummet och bidrar till en lokal fördröjning av dagvatten längs stadsstråket. Platsernas betydelse för vistelse och social samvaro kan på så sätt också stärkas.

På förgårdsmarken mot Mårbackagatan i väst och Fryksdalsbacken i söder får marken byggas över med planterbart bjälklag. Ovan detta får byggnad inte uppföras. Bilparkering medges inte.



Planutsnitt A för förgårdsmarken mellan länkbyggnaderna och Mårbackagatan ovan med förslag till utformning och referensexempel nedan. (Bild/foto Kragh Berglund)

L-huset

L-huset, som fått sitt namn genom sin knäckta L-form, följer kvartersgatans sträckning och bidrar till att skapa ett inramat kvarter som krävs för att skapa en god boendemiljö med hänsyn till intilliggande verksamhetsområde. I norr ansluter L-huset till länkbyggnadernas nya skala i åtta våningar och trappar sedan ner till sju och därefter sex våningar som relaterar till skalan i länkbyggnaden mittemot, närmast Fryksdalsbacken.



Vy mot L-huset med de utskjutande burspråken som utgör en ny tolkning av länkbyggnadernas burspråk och bidrar med en vertikal indelning av den långsträckta fasaden. Den översta våningen görs indragen och markeras som ett takavslut, också inspirerat av länkbyggnadernas gestaltning. Delar av bottenvåningen glasas upp och får verksamhetslokaler som dels kan bidra till områdets service och dels hanterar övergången till verksamhetsområdet. (Bild: S-XL Architects)



Vy mot L-huset från gården. Byggnaden utförs i tegel i en röd-brun färgskala förslagsvis i en ljusare nyans mot gården, som bidrar positivt till upplevelsen av bostadsgården (Bild: S-XL Architects)



Illustration av en möjlig utformning av en bostadsentré, med högre grad av uppglasning och inslag av trä. Det är viktigt att entréerna ges en särskilt omsorgsfull och välkomnande gestaltning. (Bild: S-XL Architects)

Gestaltungsprinciper för L-huset

Bottenvåning

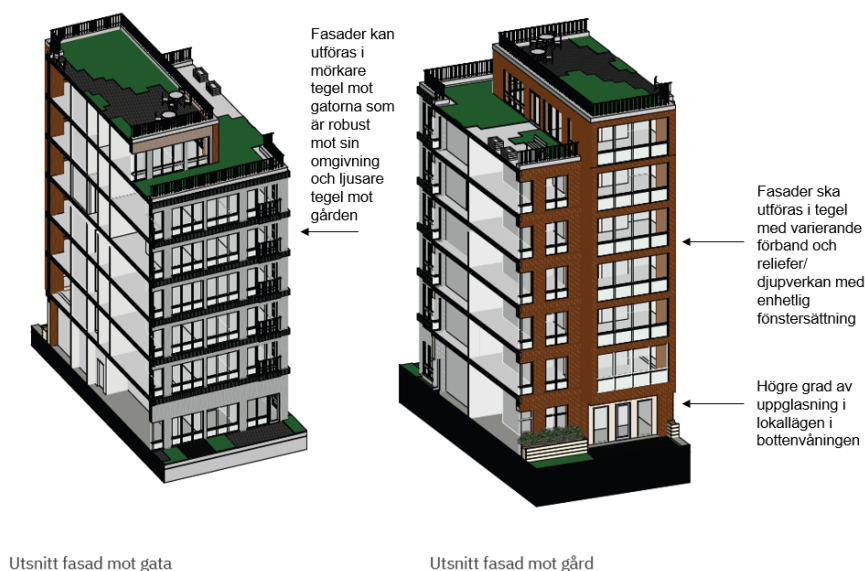
Bottenvåningen utförs indragen med minst 0,5 meter (f11) och fylls med lokaler för centrumverksamhet till minst 50 % av fasadlängden som kan möjliggöra fler mindre verksamheter i Larsboda och komplettera serviceutbudet i området (C2).

Bottenvåningen utförs reslig med en våningshöjd om minst 4,0 meter inklusive sockel och ges en högre grad av uppglasning i lokallägen som välkomnar kontakt mellan det inre och det yttre (f9). För att minimera insyn till bostäderna i bottenvåningen reglerar detaljplanen att lägsta golvnivå ska vara minst 0,5 meter ovan intilliggande gata, med undantag för entréer och bostadskomplement som får ansluta till kvartersgatans nivå (f8). Entréer ska ges en omsorgsfull utformning och utföras i

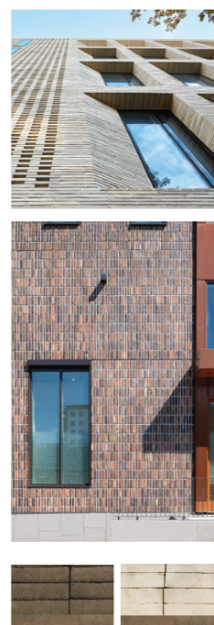
huvudsak i glas och trä. Bostadsentréer placeras mot kvartersgatan.

Fasad

Fasaderna utförs i tegel som går ton i ton och med varierande förband och reliefer som ger fasaden liv och djupverkan (f12). Tegelförbanden bidrar till en subtil indelning av respektive våningsplan och bidrar tillsammans med påhängda burspråk till att binda samman vertikalitet och horisontalitet i byggnaden. Burspråk ska utformas med en fri höjd om minst 4,0 meter från kvartersgata och gård (f14).



Referenser



Axonometri över L-husets gestaltning med indragna takvåningar som ger möjlighet till gemensamma takterrasser med goda ljusförhållanden och utblickar. Fasader ges en omsorgsfull gestaltning med reliefer och djupverkan i teglet samt vertikalt ordnade burspråk som får kraga ut 0,5 meter från huvudsakligt fasadliv och bidrar till dynamiken längs gatan. Bottenvåningen utförs indragen från den nya gångbanan och entréer markeras med högre grad av uppglasning och trämaterial som välkomnar boende till sin bostad (Bild: S-XL Architects)



Fasadelevation från kvartersgatan i öst (Bild: S-XL Architects)

Balkonger

På burspråken mot gården får balkonger kraga ut högst 0,5 meter från fasadliv och uppta maximalt 20 % av fasadens totala längd per våningsplan. Mellan burspråken tillåts balkonger kraga ut högst 1,0 meter från fasadliv och uppta maximalt 20 % av totala fasadlängden. Balkongerna får inte kraga ut utanför anslutande burspråk. Växelvekan mellan grunda och djupare balkonger bidrar till att stärka och binda samman kvarterets horisontalitet och vertikalitet och skapar djupvekan i fasad, samtidigt som insynsskyddade balkonglägen kan skapas. Balkongerna förses förslagsvis med pinnräcken av stål som ger ett nätt uttryck till den arkitektoniska helheten. Inga balkonger tillåts mot verksamhetsområdet för att minimera störningspåverkan.

Tak och takvåningar

De två översta takvåningarna, den sjunde och åttonde våningen, utformas indragna från fasadliv med 1,5 meter och ger plats för takterrasser. Indrag som ett arkitektoniskt grepp föreslås genomgående i kvarteret och bidrar till att på olika sätt bryta upp skalan och skapa vackra utblickar som boendekvalitet.

Ovan takkonstruktionen tillåts tekniska installationer om maximalt 1,5 meter och ska placeras indragen minst fem meter från fasadliv. Samtliga tak i kvarteret ska utföras i svart material och får förses med solpaneler/solceller eller vegetation.

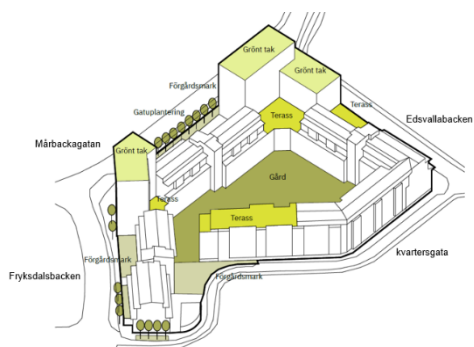
Terrasser och gård

Gemensamma takterrasser ska finnas mot gård om minst 80 kvadratmeter per egenskapsområde som är tillgängliga för boende i kvarteret (f10). Detaljplanen tillåter att växthus eller pergola på tak får uppföras mot gård och blir en extra tillgång för boende att kunna visas i utanför sommarsäsongen. Växthus alternativt pergola får uppföras till en totalhöjd om maximalt tre meter och maximal byggnadsarea om 25 kvadratmeter per egenskapsområde och ska placeras indragna med minst två meter från fasadliv (e1).

Takterrasserna bidrar tillsammans med gården till att erbjuda flera vistelsemiljöer till boende, verksamma och gäster. Gården binds samman med sin omgivning genom två portiker, en i söder och en i nordöst, som har en fri höjd av minst 3,5 meter och bredd om minst 4,0 meter (f3) och som blir en genväg för boende och verksamma till och från kvarteret. Den nordöstra portiken placeras i L-husets norra del och ansluter till kvartersgatan nära Edsvallabacken.



Vy över portiken i L-huset, nordöstra delen av kvarteret, sett från gård till vänster och från kvartersgata till höger. (Bild: S-XL Architects)



Föreslagen gårdsyta i kvarteret med förgårdsmark, trädplanteringar, grönskande gård, gröna tak och takterrasser.



Även tunna jordlager kan skapa spännande och upplevelserika planteringar, med inslag av sedum, örter och naturstenblock. Flerskiktade planteringar ger en stark rumslighet och skyddar mot vind i ett annars öppet taklandskap. Sittplatser nära grönska ger ro och nöje för brukarna. På takterrasserna finns mer privata aktiviteter för rörelse, social samvaro samt odling.



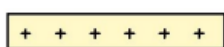
Planutsnitt D för gården mellan L-huset och södra länkbyggnaden ovan med förslag till utformning och referensexempel nedan. (Bild/foto Kragh Berglund)

Gångbana och parkering

Kvartersgatan kompletteras med en gångbana dikt an L-huset och kantstensparkeringar för angöring. Kantstensparkeringar placeras så att framkomligheten och in- och utfarter till verksamhetsfastigheter inte begränsas.

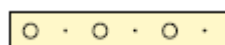
Omgivande miljö, park, gaturum

Befintlig markparkering omvandlas till en grönskande gård med växtbäddar och trädplanteringar som uppmuntrar till social samvaro, lek och rekreation och får en viktig funktion för lokal fördröjning av dagvatten och ekosystemtjänster. Gården tillsammans med kompletterande takterrasser möjliggör en god boendemiljö för boende och omfattar totalt 7458 kvadratmeter, varav 1594 kvadratmeter omfattar förgårdsmark, 4497 kvadratmeter innergård och 1367 kvadratmeter takterrasser. Innergården ska i huvudsak bestå av vegetation (n1).



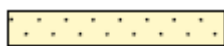
Mark som endast får bebyggas med komplementbyggnad (korsmark på plankartan)

På fastighetens sydöstra hörn anordnas en teknikbyggnad för sopsugsanläggning och miljörum och får omfatta maximalt 150 kvadratmeter totalt och totalhöjden får vara högst 5,5 meter ovan mark (e2). På gården tillåts komplementbyggnader som pergola, växthus, förråd och liknande om maximalt 25 kvadratmeter byggnadsarea per komplementbyggnad och får totalt omfatta 100 kvadratmeter byggnadsarea. Totalhöjden för komplementbyggnader på gården får vara högst 3,0 meter ovan mark (e3). På förskolegården tillåts komplementbyggnader om maximalt 25 kvadratmeter byggnadsarea per komplementbyggnad och får totalt omfatta 50 kvadratmeter byggnadsarea. Totalhöjden för dessa får vara maximalt 3,0 meter ovan mark (e4). Mot Mårbackagatan finns en utrymningstrappa som bekräftas med befintlig höjd om +45,4 meter över nollplanet.



Mark som får byggas över med planterbart bjälklag (ring-prickmark på plankartan)

Mot norr, väst och söder finns ett befintligt bjälklag ovan garaget som fortsättningsvis blir kvar. Mindre marknivåskillnader tas upp med trappa och ramp vid hörnhusen för att nå entrélägen. I norra hörnhuset är marknivåskillnaden cirka 1,5 meter och i södra hörnhuset cirka 70 centimeter. På förgårdsmarken utanför länkbyggnaderna i väster och söder ordnas cykelparkeringar och planteringar. Bilparkering medges ej.



Mark där byggnad inte får uppföras (prickmark på plankartan)

Ytor för förgårdsmark regleras med prickmark. Mindre marknivåskillnader tas upp med ramp vid norra hörnhuset för att nå entrélägen.



Situationsplan som redovisar en av flera möjliga utformningar av gårdsmiljön
(Situationsplan: Kragh Berglund)

Förskola

Detaljplanen möjliggör för förskola med delad gård mellan förskola och boende. Under förutsättning att förskolan anordnas föreslås den bestå av två avdelningar motsvarande 35 barn totalt så att cirka 20 kvadratmeter friyta per barn kan tillskapas. Den totala gårdsytan omfattar 4570 kvadratmeter, vilket innebär att förskolegården bör med ovan angivna mått omfatta cirka 690 kvadratmeter.

Den föreslagna kvartersstrukturen på fastigheten bidrar till att reducera buller från omgivande miljöer med biltrafik och närliggande verksamheter och skapar därmed en tystare vistelsemiljö på gården. Enligt Stockholm stads och Boverkets riktlinjer bör bullernivån ligga på maximalt 50 dBA respektive 55

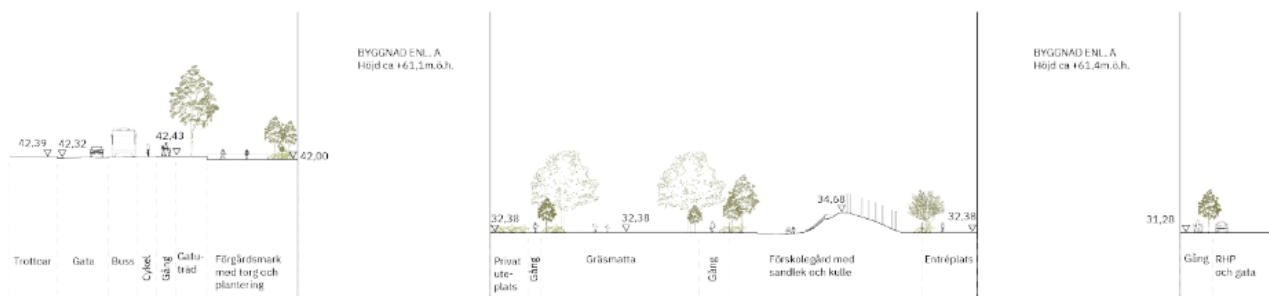
dBA för att utgöra goda miljöer för samvaro och lek. Enligt framtagna bullerutredning för detaljplanen ligger bullret på gården under dessa nivåer, både i scenarierna med befintlig situation med trafik och omgivande verksamheter och ett hypotetiskt framtidsscenario för verksamhetsområdet. Kravet om 50 % solbelysning vid vår- och höstdagjämning på förskolegård klaras på föreslagen plats.



Illustrationsplan med föreslagen gårdsutformning. Orange yta redovisar förskolegården med lek anpassad för små barn och lekmöjlighet med kulle och slitvänligt buskage. På gården, utanför förskolegården, kan lekbara ytor skapas även för barn som är boende i kvarteret. Rosa yta kan exempelvis användas som öppen gräsyta för bollspel, blå yta för naturlek, grönt för spontanidrott, och mörkrött visar takterrasser som kan innehålla olika funktioner för barn, unga och vuxna. (Bild: Kragh Berglund)

Förskolegård

Det är av vikt att förskolans gård får en placering på innergården som kan tillgodose behoven av en god vistelsemiljö för förskolebarnen i deras vardag. Förskolegården inhägnas med fördel för att tydliggöra gårdarnas användning och avgränsning. Vid avgränsningen av förskolegården bör det beaktas att förutsättningar för ett gott mikroklimat kan tillskapas med såväl sol som skugga. Efter skoltid är avsikten att förskolegården kan samnyttjas av boende och får då funktion som social mötesplats och lekplats för barn och unga. Gården i sin helhet kan förslagsvis gestaltas och programmeras på ett sätt att det finns funktioner och aktiviteter som passar barn i åldrarna 0-5 år, för att erbjuda en god utomhusmiljö både för barn som går på förskolan och som bor i kvarteret.



Sektion A. Skala 1:500 (A3)



Sektion B. Skala 1:500 (A3)

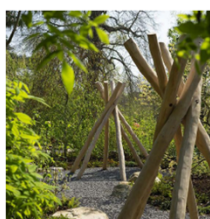
Sektion över gården med föreslagna miljöer som ger liv och variation till gården. (Bild: Kragh Berglund)



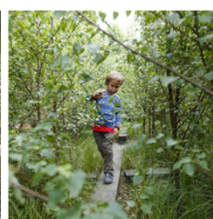
Orienteringsfigur sektioner

På den större bostadsgården finns även en gräsyta om cirka 460 kvadratmeter som kan utnyttjas till lek och bollspel, samt en större planteringsyta som ska kunna infiltrera större mängder dagvatten men också fungera för naturlek om cirka 420 kvadratmeter. Själva förskolegården utformas i förslaget med en slinga, som kan ge gården en riktning och ge möjlighet för barnen att utforska gården och skapar uppdelade rumsligheter.

På gården ges möjlighet till begränsad trafik för färdtjänst, rättningstjänst och driftfordon. I den inhägnade förskolegården kan dock barnen röra sig fritt och självständigt utan risk från biltrafik. De hårdgjorda trafikytorna kan i övrigt användas till spontan aktivitet som exempelvis bollspel. Bilparkering medges ej på gården.



Förskolegården får naturliga lekmaterial som trädkojor och lekskog.



Tåliga buskar och träd bjuder in till lek och skapar naturlika rum i barnens skala.



Kullen ger rumslighet och utmanar till rörelse och lek.



Orienteringsfigur planutsnitt

Planutsnitt för förskolegården ovan med förslag till gårdsutformning och referensexempel nedan. (Bild/foto Kragh Berglund)

Gator och trafik

Gatunät

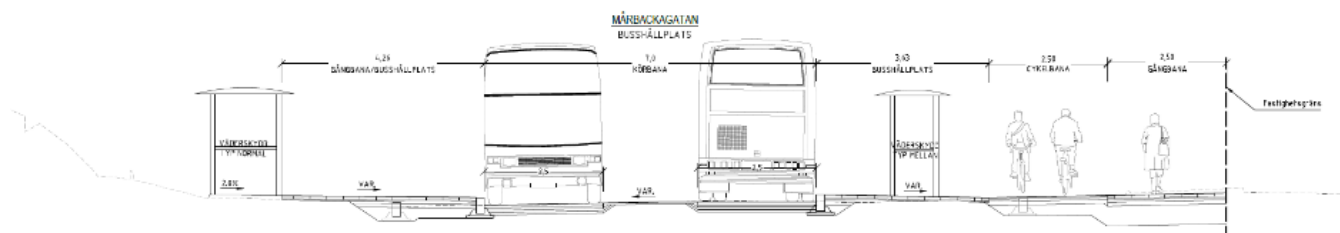
Det befintliga gatunätets funktioner på Edsvallabacken och Fryksdalsbacken påverkas inte av detaljplanen och ingen förändring föreslås från dagens utformning och bredd. Mårbackagatan utformas till ett urbant stråk med gångbana på västra sidan om gatan samt en separerad gång- och cykelbana på östra sidan närmast fastigheten Sillö 5. Kvartersgatan i öst kompletteras med en gångbana på västra sidan närmast L-huset.

Kvartersgatan i öst

Parkering till bostäder och verksamheter kommer i huvudsak ske i befintligt garage som byggs ut samt genom kantstensparkering (cirka 5-10 platser) längs kvartersgatan. Kantstensparkeringen anpassas till planerade in- och utfarter för att inte begränsa framkomligheten och behövlig svängradie vid in- och utfarter till intilliggande verksamheter. Kvartersgatan behåller sin nuvarande sträckning, men kompletteras med en gångbana i väst som möter L-husets fasad. Gatan föreslås bli enkelriktad till skillnad från idag, för att skapa en tryggare gatumiljö och undvika mötande trafik. Angöringsplatser för leveranser samt på- och avstigning föreslås längs kvartersgatan och Mårbackagatan.

Mårbackagatan

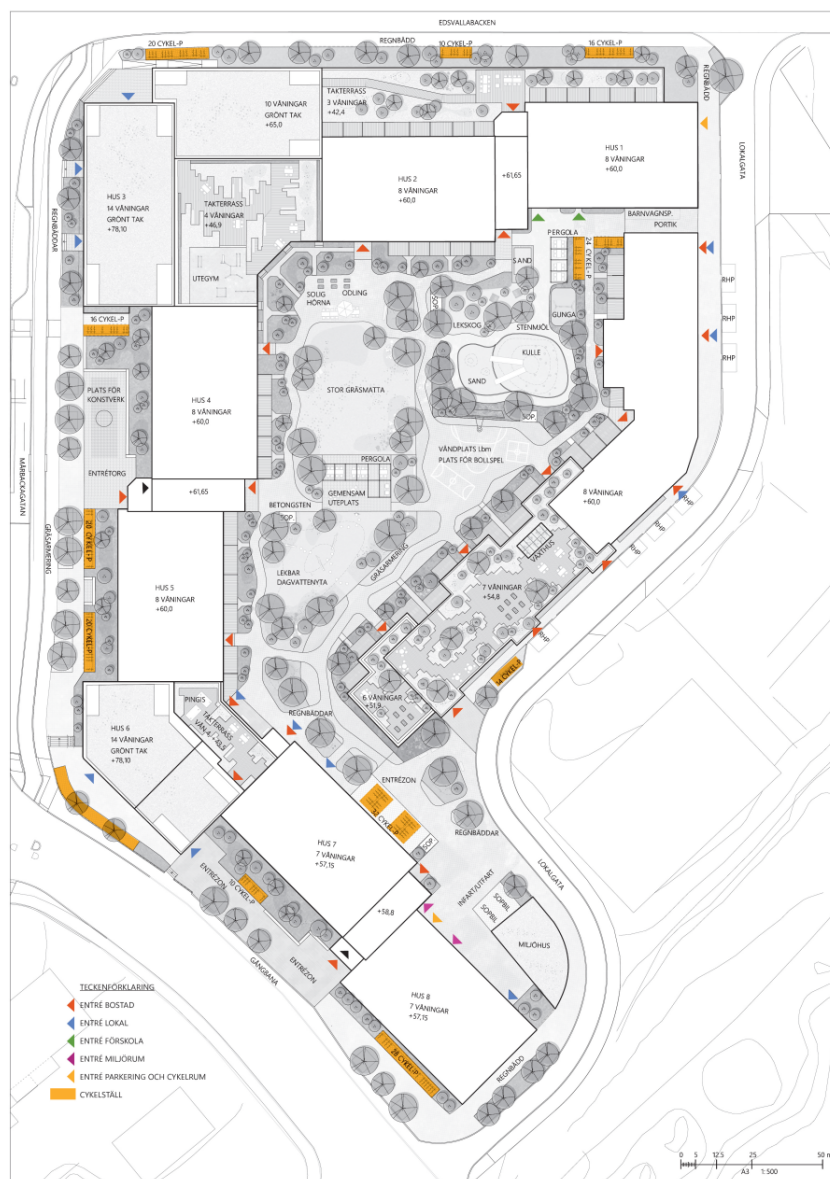
Mårbackagatan får en förändrad karaktär från huvudväg till stadsgata och urbant stråk där gång- och cykeltrafik prioriteras. Dagens breda körbanor för biltrafik föreslås smaltas av, vilket ger utrymme för en separerad gång- och cykelbana på östra sidan om Mårbackagatan med möjlighet till dubbelriktad cykeltrafik. I förslaget till ny gatusektion görs plats för en bred flexzon för gatuträd och växtbäddar, lastplatser för leveranser och platser för på- eller avstigning. Befintliga lägen för busshållplatser på Mårbackagatan och Edsvallabacken närmast Sillö 5 behålls.



Förslag till ny gatusektion på Mårbackagatans vägavsnitt närmast Sillö 5 (Bild: Norconsult)

Tillgänglighet

Bostäderna och lokalerna kan angöras via entréer från omgivande gator. Samtliga trapphus förses med tillgång till hiss och planeras genomgående så att gårdsnivån kan nå tillgängligt från samtliga väderstreck. Utöver trapphusen kan gården nå tillgängligt via portiker och i det öppna släppet mellan L-huset och länkbyggnader i söder som planeras som en plan yta.



Situationsplan över kvarteret som visar föreslagna entrélägen och placeringar av cykelställ med orange markering (Bild: S-XL Architects).

Från Mårbackagatan vid båda hörnhusen kommer det krävas en kortare trappa och ramp för att klara de mindre marknivåskillnaderna.

Gång- och cykeltrafik

I kvarters sydvästra, nordöstra och sydöstra delar planeras för nya kopplingar som binder ihop gårdsplanet med omgivande gator och blir en genväg för boende och verksamma. En separerad gång- och cykelbana med dubbelriktad cykeltrafik föreslås längs Mårbackagatan närmast Sillö 5 och blir ett tillskott för gående och cyklister. Ytan som krävs för gång- och cykelbanan säkerställs genom att en del av befintlig kvartersmark övergår till allmän platsmark för gata istället.

Cykelställ planeras utomhus främst i anslutning till bostadsentréer mot gata. Låsbara cykelrum ska finnas som är lättillgängliga från gata. Enstaka cykelställ kan ställas på innergård. Möjlighet finns att tillskapa fler cykelparkeringsplatser på fastigheten.

Det totala cykelparkeringsbehovet för detaljplanen uppgår till totalt 1680 cykelplatser (1590 platser för bostäder, 29 platser för lägenhetshotell och 61 platser för lokaler).

Parkeringsbehovet för bostäder

Antalet cykelparkeringsplatser beror på lägenhetsstorlekar och förmodat antal boende. Det aktuella p-talet för projektet är beräknat till 3 cykelparkeringsplatser per 100 kvadratmeter ljus bruttoarea (BTA) för bostäder. Baserat på en yta om totalt 52 992 kvadratmeter ljus BTA ger detta ett behov om 1590 platser, det vill säga i genomsnitt cirka 2,0 platser per lägenhet.

Lägenhetshotell

Även för lägenhetshotellet behövs cykelparkering. Uthyrningsgraden antas i genomsnitt vara 70 % som underlag för beräkning av behovet. Här används parkeringstal 1,0 för lägenheterna eftersom dessa förutsätts vara singelhushåll. Ett behov om 29 platser kan därmed antas för de 41 lägenhetsrummen.

Lokaler

Lokalytan omfattar 3030 kvadratmeter. I Stockholm stads riktlinjer för cykelparkeringstal anges behovet till 20-30 platser per 1000 kvm för handel och 5-10 platser per 1000 kvadratmeter för industri. Utifrån planförslaget antas ett behov om 20 platser per 1000 kvadratmeter för lokaler. Detta ger ett parkeringsbehov om 61 cykelparkeringsplatser beräknat utifrån 3030 kvadratmeter.

Förskola

Detaljplanen kommer att möjliggöra för förskola. Ett riktvärde om 15 cykelparkeringsplatser per 1000 kvm ljus BTA används. Med en förskola på ungefär 400 kvm innebär detta ett parkeringsbehov för cykel på 6 platser. Inga platser tas dock med i sammanställningen.

Biltrafik

Det totala bilparkeringsbehovet för detaljplanen uppgår till totalt 276 platser (261 platser för bostäder, 9 platser för lägenhetshotell och 6 platser för lokaler) och 18 platser reserverade för bilpool. Befintligt garage inrymmer i dagsläget 128 platser, men i

samband med byggnation av bostäder utökas antal platser i garage för att klara parkeringsbehovet.

Parkeringsbehovet för bostäder

Det lägesbaserade parkeringstalet enligt stadens riktlinjer är beräknat till 0,5 bilplatser per lägenhet. Med hänsyn till planerad lägenhetsfördelning (varav 72 % mindre än 35 kvadratmeter, 3 % över 90 kvadratmeter och resterande däremellan utgörandes 25 %) så innebär denna en viss reduktion av p-talet. En reduktion om 30 % på p-talet för de små lägenheterna erhålls till 0,35 platser/lägenhet, p-talet är fortsatt 0,5 för de mellanstora lägenheterna medan de största erhåller p-tal 0,6. Genomsnittligt p-tal ligger efter denna justering med avseende på lägenhetsstorlek på 0,4 platser per lägenhet. I projektet kommer mobilitetsåtgärder på ambitiös nivå att genomföras vilket medger en reduktion på parkeringstalet med 25 % för samtliga lägenheter, därmed p-tal 0,26 för de små, p-tal 0,375 för de mellanstora och 0,45 för de största. I genomsnitt ett p-tal på 0,30 inräknat den nu föreslagna lägenhetsfördelningen. För bostäderna innebär detta ett behov om 261 platser för boende.

Totalt 18 bilpoolsplatser planeras i garaget på fastigheten Sillö 5.

Besöksparkeringen i projektet kommer att anordnas i ett öppet, gemensamt garage med parkering till bostäderna.

Besöksparkeringen kan därför lösas genom samnyttjande och ingen justering av parkeringstalet sker.

Parkering för rörelsehindrade

Riktlinjen för parkeringsbehov för rörelsehindrade vid nyproduktion är att cirka 5 % av parkeringsplatserna ska kunna avsättas för rörelsehindrade. Parkering för rörelsehindrade planeras i garage. Dessa platser ingår i det totala antalet p-platser och uppgår till minst 14 platser.

Lägenhetshotell

Lägenhetshotellet omfattar 41 rum. Uthyrningsgraden antas i genomsnitt vara 70 % vilket innebär att 29 rum är uthyrda samtidigt. Här antas dessa lägenheter få samma p-tal som det genomsnittliga för bostäderna, det vill säga 0,30 per lägenhet. Parkeringsbehovet blir därmed nio platser. Parkering till eventuell personal antas kunna räknas in i detta behov med hänsyn till att antalet anställda bedöms vara lågt.

Lokaler

Verksamheterna i området antas huvudsakligen utgöra service till de nya bostäderna. Det kan exempelvis innefatta café, gym, lager med mera. Parkering till dessa verksamheter antas främst utgöras av personalens behov. Parkeringstalet antas vara cirka två platser

Förskola

Med hänsyn till det kollektivtrafiknära läget föreslås ingen personalparkering till förskolan. Möjligheten att se över en till två platser för hämtning och lämning rekommenderas i det fall förskola tillkommer på fastigheten.



All bilparkering, inklusive parkering för rörelsehindrad (rhp), planeras i garaget. Parkering skulle även kunna möjliggöras längs kvartersgata likt bilden ovan i framtiden men sker då i dialog med berörda i gemensamhetsanläggningen för kvartersgatan. Kvartersgatan ligger utanför planområdet och omfattas inte av denna detaljplan (Situationsplan: Kragh Berglund).

Mobilitetsåtgärder

Stockholms stad erbjuder byggaktörer ett avdrag på parkeringsavtalet vid nyproduktion i utbyte mot genomförande av särskilda mobilitetsåtgärder som kommunen valt ut. Åtgärderna är därefter uppdelade i olika nivåer: grundläggande nivå, medelnivå och ambitiös nivå. Genomförande av en högre nivå av åtgärder innebär att vardagslivet utan egen bil underlättas i stor mån för de boende och ger därför ett större avdrag på parkeringstalet. För fastigheten Sillö 5 tillämpas mobilitetsåtgärder enligt ambitiös nivå och redovisas i tabellen nedan.

Åtgärd	Genomförande	Lokalisering
Informationspaket som delas ut till boende vid inflytt	I samband med försäljning och tillträde får boende informationsblad kring begränsat parkeringsutbud, var cykelrum och co-working space finns, information kring mobilitetsappen, erbjudande om resecoach samt information kring cykelpool och bilpool. Byggaktören ansvarar för sammanställning av informationsbladet. Föreningen sköter utskick framöver i tid. Information ges även till verksamma i lokaler.	-
Erbjudande om personlig resecoach vid inflyttning	Ingår i informationspaketet som delas ut till boende vid inflytt. Erbjudande om möte med personlig resecoach där resebehov och transportlösningar diskuteras. Gäller inte enbart vid inflytt direkt efter uppförandet utan även framöver i tid.	-
Cykelparkeringar av god standard	Totalt cirka 1600 cykelparkeringar anordnas i cykelrum. Cykelparkeringarna följer Stockholms stads handbok. Utrymmet för cykelparkering i cykelrum nås från Frykdalsbacken (plan 03). Ytterligare parkeringsplatser finns utomhus, främst för besökare, och erbjuder ställ med möjlighet till ramlåsning.	Plan 03 samt utomhus vid entréer i nivå med plan 03.
Förbättrade cykelfaciliteter	Lättillgängligt utrymme direkt från Frykdalsbacken, automatisk dörröppning, med möjlighet att kunna meka och tvätta cykel. Spolplatta/ dusch och mekstall. Luftpump, verktyg. Separat rum för cykelverkstad i anslutning till cykelrum.	Plan 03 med entré via Frykdalsbacken.
Cykelpool	Cykelpool är planerad i anslutning till cykelrum. I cykelpoolen planeras för lastcyklar och andra cyklar. Cykelpoolen står färdigställd innan boende flyttar in och uppgår till 50 cyklar varav 15 är el-assisterade lastcyklar. Resterande cyklar ska bestå av en variation av cyklar som bland annat innehåller vikcyklar, el-assisterade standardcyklar samt vanliga standardcyklar. Cykelpoolen ska säkerställas i minst 5 år från inflyttning.	Plan 03, vid cykelrum.
Bilpool	Bilpool kommer finnas iordningsställd innan boende flyttar in med tillhörande mobilitetsapp där det går att boka bil och se lediga tider. Här finns då 18 bilpoolsbilar i garaget. Avtal ska tecknas med operatör för att säkerställa tillgång till fordon i minst 5 år. Medlemskap är kostnadsfritt för boende under de första 5 åren från inflytt.	Plan 01
Leveransskåp	Leveransskåp med kyla kommer att placeras med entré från gatuplan. Utbudet består av såväl låsbara paketboxar som lösningar för livsmedel. Leveransskåpen är iordningsställda innan inflytt och uppgår initialt till 50 fack.	Entré vid södra trapphuset plan 01.
Fastighetsnära återvinning	Utrymme för fastighetsnära återvinning är planerat på plan 01 / markplan i hus 8. I utrymmet ska det finnas möjlighet att slänga grövre avfall exempelvis större kartonger m.m. Kärll för elavfall är rekommenderat och behöver tömmas av särskilda sopbilar.	Plan 01 i hus 8, sydöstra delen av planområdet.
Co-working space	Arbetsplatser i gemensamma utrymmen. Bord, sittplatser och enklare loungemöbler. Färdigställt i samband med inflytt och kan nyttjas av boende omgående. Access sker förslagsvis med boendes dörtagg. Storleken på utrymmet uppgår till 629 m ² .	Plan 01 – 03 med extra stort utrymme på plan 02.
Mobilitetsapp	Byggaktören tecknar avtal med extern part som tillhandahåller mobilitetsapp, exempelvis EC2B eller liknande app.	-
Återkommande cykelservice	Byggaktören tecknar avtal med serviceföretag så att boende och verksamma i lokaler får möjlighet att serva sina cyklar vid två tillfällen per år. Antingen att eventuell närliggande aktör kan anlitas alternativt att service bokas som kan vara på plats invid byggnaden.	-

Planerade mobilitetsåtgärder enligt ambitiös nivå som redovisas i Mobilitets-PM (Tabell: Structor).

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns längs Edsvallabacken och Mårbackagatan i anslutning till fastigheten Sillö 5. Farsta strands pendeltågsstation ligger inom cirka 500 meter och tunnelbanestation inom cirka 800 meter gångavstånd.

Teknisk försörjning**Fjärrvärme**

Fastigheten är ansluten till Stockholm Exergis fjärrvärmenät. Fjärrvärmledningar löper längs Mårbackagatan, Fryksdalsbacken och Edsvallabacken.

Vattenförsörjning, spillvatten

Fastigheten Sillö 5 är ansluten till Stockholm Vatten och Avfalls ledningsnät. Vatten- och avloppsledningar är lokaliserade i Mårbackagatan och Edsvallabacken. VA-ledningar finns även i och kring kvartersgata inom fastigheten Sillö 5 och ingår i befintlig gemensamhetsanläggning som finns inrättad mellan fastigheterna Sillö 5, 7 och 9.

EI/Tele/Opto

Fastigheten är ansluten till Ellevios elnät och till Skanovas och Stokabs nät för fiber och opto. Elledningar finns lokaliserade i Mårbackagatan, Fryksdalsbacken och Edsvallabacken. Teleledningar finns parallellt med elstråken.

Räddningstjänst

Räddningstjänsten förutsätts inte assistera med stegutrustning vid utrymning. En tillträdesväg för invändiga räddningsinsatser ska finnas på varje plan och kan utgöras av trapphus som nås från gata. Uppställningsplatser för räddningsfordon finns inom 50 meter från kvarterets samtliga entréer mot anslutande gator.

För hörnhusen och L-huset planeras utrymning ske genom TR2-trapphus. För länkbyggnaderna finns en korridor som utgör gemensam del av i övrigt skilda utrymningsvägar, vilken leder till två brandtekniskt avskilda trapphus. Brandskyddskraven för verksamheter som exempelvis hotell, förskola, kan klaras genom att tillse att dessa lokaler har tillgång till två separata trapphus för utrymning.

Vid genomförande av detaljplanen behöver tillgången till släckvatten säkerställas med utvändiga brandposter (konventionellt släckvattensystem). Brandposter behöver finnas i sådan omfattning att avstånd till närmaste brandpost inte överstiger 75 meter.

Utifrån skyfallsberäkningar förväntas maximalt 20 centimeter stående vatten på de intilliggande gatorna Mårbackagatan, Edsvallabacken, Fryksdalsbacken och kvartersgatan i öst, vid ett 50 millimeter regn (100-års regn) vilket innebär att räddningsfordon kan nå fram till kvarteret vid en räddningsinsats och innebär ingen försämring gentemot befintlig situation.



Vägnätet i ljusgrönt behöver vara framkomligt för räddningstjänstens fordon. Färgerna i övrigt illustrerar respektive byggnadsdel (Bengt Dahlgren)

Avfallshantering

Med beaktande av projektets storlek föreslås maskinell tömning på kvartersmark via en stationär sopsugsanläggning på kvartersmark. En stationär sopsug är ett slutet maskinellt system där en eller flera fraktioner läggs i separata nedkast på fastigheten för att sedan transporteras via ett rörsystem till en terminal med containrar. Sopsugsanläggningen planeras ha två containrar för restavfall och köksavfall. På innergården föreslås fyra sopnedkast som ansluts till sopsugsanläggningen. Lukt och buller bedöms inte vara ett problem så anläggningen är ett slutet system med slutna containers samt ligger på behörigt avstånd från kvarteret.

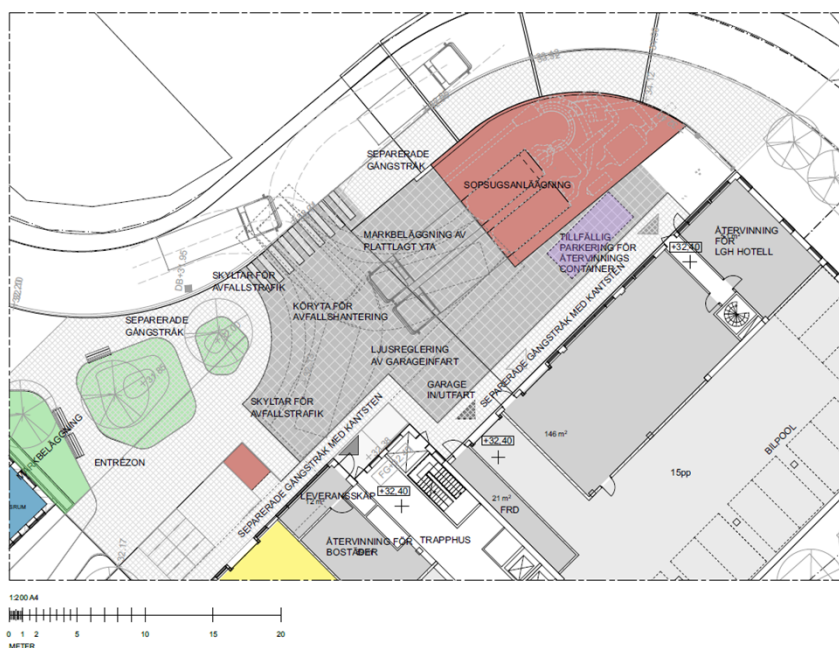
Övriga fraktioner hanteras i miljörum med rullkärlshantering och planeras i länkbyggnaderna i söder och i L-huset. Miljörummen planeras dimensioneras för de avfallsfraktioner och volymer som behövs enligt Stockholm Vatten och Avfalls (SVOA) regelverk och för följande fraktioner: kartong, papper, glas med två

fraktioner av ofärgat respektive färgat glas, metall, plast och batterier/elektronik. Miljörummen ska uppfylla de angöringskrav som SVOAs regelverk föreskriver.

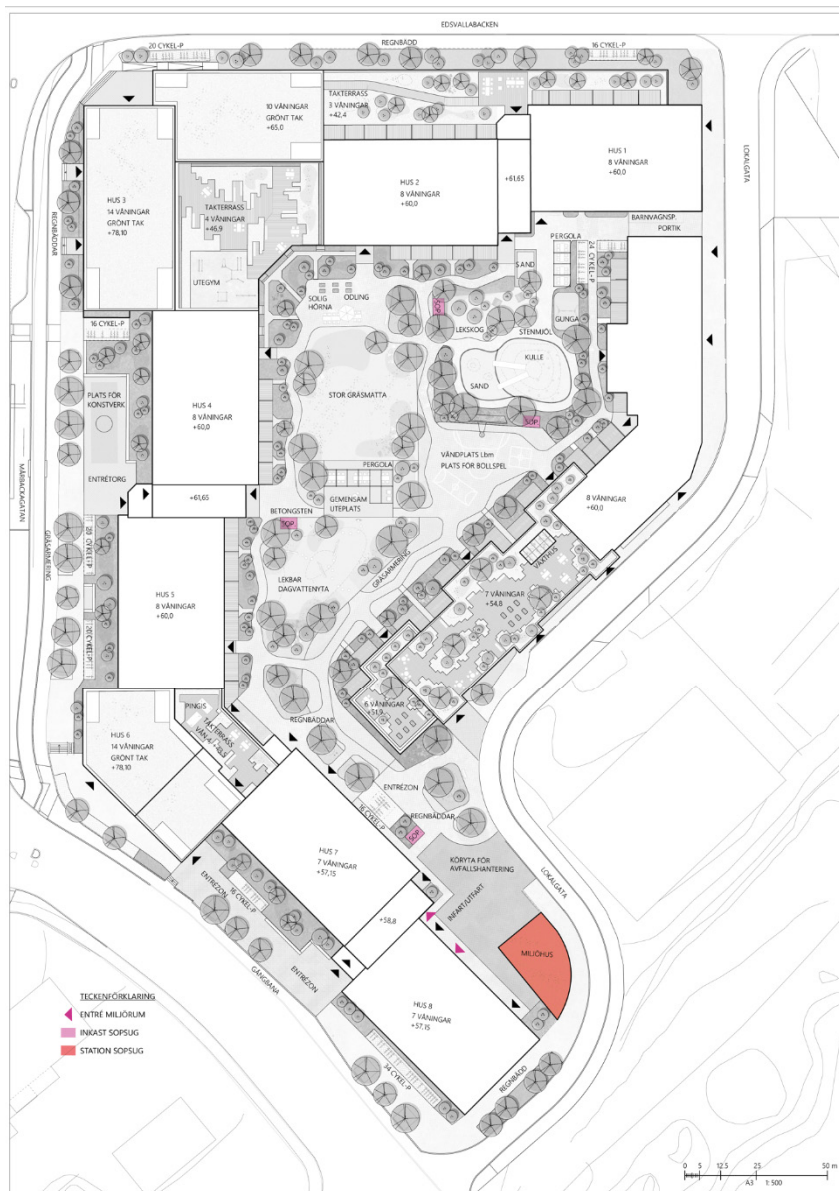
Uppställning av container för grovavfall kan ställas upp temporärt vid behov, förslagsvis vid sopsugsanläggningen.

Boverkets allmänna råd om ett maximalt avstånd på 50 meter från byggnaders entréer till avfallsanordningar i flerbostadshus klaras i kvarteret. Avståndet mellan avhämtningsplats för renhållningsfordon och miljörum är högst 10 meter.

Anläggningen för sopsug består av en enklare teknikbyggnad med automatiska dörrar för containerskifte och ljudisolering och omfattar cirka 140 kvadratmeter. Detaljplanen tillåter att byggnaden för sopsug och miljörum får tillsammans omfatta totalt 150 kvadratmeter och totalhöjd 5,5 meter ovan mark (e2). Komplementbyggnaden ska ges en omsorgsfull gestaltning och en färgsättning och materialval som återfinns i bebyggelsen på fastigheten, till exempel svart plåt, tegel eller trä (f13).



Föreslagen placering av stationär sopsugsanläggning vid länkbyggnaden i söder med in- och utfart från kvarteretsgata redovisas med röd yta. Plats för grovsopscontainer föreslås vid sopsugsanläggningen. (Bild: S-XL Architects)



Föreslagna placeringar av sopsugsinkast markerade som rosa ytor samt sopsugsanläggning markerat i rött. Kompletterande miljörum föreslås i hus 7 och 8 i söder (Bild: S-XL Architects)

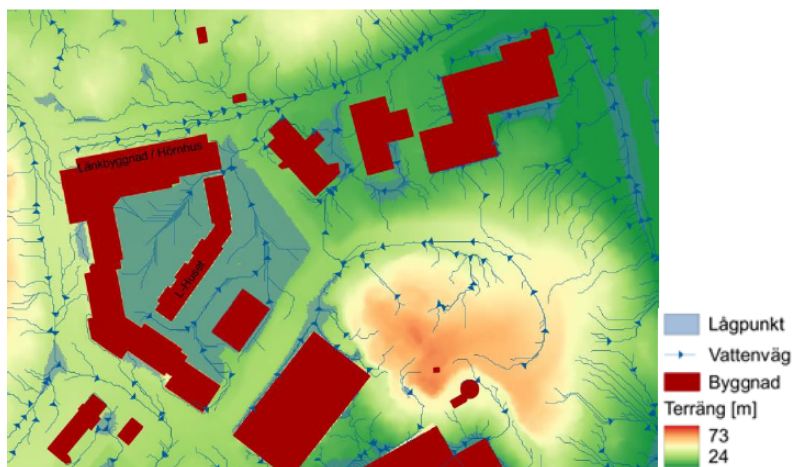
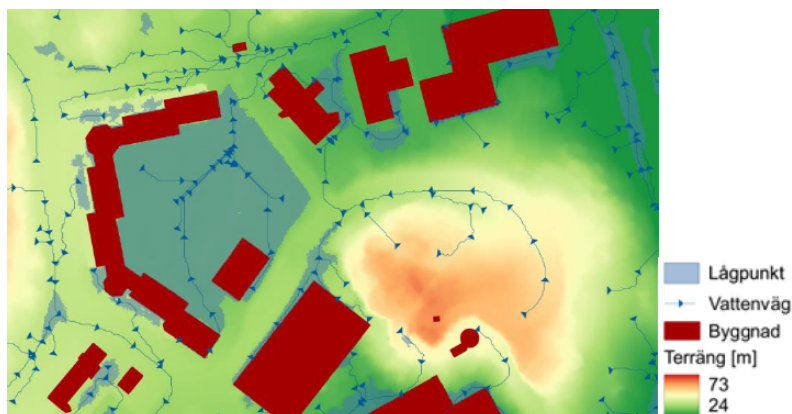


Exempelbild över föreslagen teknikbyggnad för stationär sopsug med vy från kvartersgata i riktning mot Fryksdalsbacken (Bild: S-XL Architects)

Dagvatten- och skyfallshantering

Dagvatten ska fördröjas och renas inom kvartersmark i enlighet med stadens riktlinjer för dagvattenhantering och uppnå åtgärdsnivå. Enligt dagvattenutredningen krävs en sammanlagd erforderlig fördröjningsvolym för föreslagna dagvattenlösningar om 274 m³, vilket säkerställer att 20 millimeter nederbörd kan omhändertas. Föreslagna åtgärder är gröna tak, växtbäddar/regnbäddar och en nedsänkt grönyta på gården. Detaljplanen säkerställer en öppning i nordöstra kvarteret i form av en portik vilket möjliggör för sekundära avrinningsvägar som gör att flödet leds ut från gården i kvarteret.

För att uppnå den erforderliga fördröjningsvolymen samt reningsbehovet av dagvatten från planområdet, föreslås ett dagvattensystem där fördröjning och rening av dagvatten genom kombinerade terrängnära och underjordiska magasin och dagvattenledningar. Det rekommenderas att dagvatten delas upp i kategorier baserat på vattenföroreningsgrad i den utsträckning som är möjlig. Gatuvattnet kan ledas till regnbädd med underliggande magasin och rening, och dagvatten från hårdgjorda ytor samt tak med full avrinning kan ledas till grönområden, där det kan fördröjas och tillåts infiltrera.



Avrinningsvägar och lågpunkter för befintliga förhållanden i övre bild och för det nya planförslaget i nedre bild. (Bild: Kragh Berglund, Structor)

Skyfall ska fördröjas inom fastigheten och i första hand avledas ytligt. Planområdet ligger högt i förhållande till omgivningen, men det finns en lågpunkt på den befintliga parkeringsplatsen, vilket medför en översvämningrisk vid kraftiga skyfall. För att undvika eventuell skadlig översvämning vid byggnader bearbetas terrängen med fall ut från byggnaderna samt att regnet vid skyfall fördröjs på innergården. Innergården är utformad för att klara 85 millimeter skyfall utan att skada byggnader.



Översikt som visar lösningar till dagvattenhantering (Bild: Kragh Berglund, Structor).

I utredningen av hur rening av dagvatten kommer att ske framgår att halter och belastningen av förorenade ämnen kommer att minska med föreslagna dagvattenåtgärder. Sammanfattningsvis beräknas därför den föreslagna exploateringen, tillsammans med de föreslagna dagvattenlösningarna, minska belastningen på såväl dagvattennätet som recipienter. Detta medför att planerad ombyggnation underlättar recipientens möjlighet att uppnå dess miljö kvalitetsnormer.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras. Bedömningen baseras på kriterier i miljöbedömningsförordningen 5 § och 10-13 §§. Inför

att planarbetet påbörjades begärdes underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret. Dessa tillsammans med de utredningar som tagits fram, och de synpunkter som kommit in under planprocessen ligger till grund för stadsbyggnadskontorets bedömning. Kompletterande underlag begärdes den 11 februari 2025.

Under planprocessen har det identifierats vilka risk- och hälsofrågor som är relevanta för detaljplanen och avser kulturarv, miljö, människors hälsa och säkerhet. Sett till kulturarv har planförslaget anpassats för att bidra positivt till stadsbilden och den planerade stadsutvecklingen längs med Mårbackagatan. Planförslaget innebär ett tillvaratagande av byggnadens kulturhistoriska värden genom att större delar av den befintliga bebyggelsen bevaras och ges en vånings påbyggnad som i sin gestaltning, form och färg, anpassas till de befintliga byggnadernas karaktärsdrag. Bedömningen är att påbyggnaden innebär ett varsamt tillägg till befintlig bebyggelse och bedöms inte påverka kulturhistoriska värden på ett sådant sätt att det medför betydande miljöpåverkan.

Planförslaget innebär vidare att större delen av den befintliga asfalterade markparkeringen omvandlas till en grönskande gård med boendekvaliteter och lösningar för dagvattenhantering. Dagvattenutredningen indikerar att ämneshalterna och ämnesbelastningen kommer att minska med planerad markanvändning och föreslagna dagvattenlösningar och därmed underlätta recipientens, Forsån, möjlighet att uppnå dess miljö kvalitetsnormer. Genomförd markundersökning visar att förhöjda halter förorening har uppmätts i relativt ytlig jord. Genom planarbetet kommer markföroreningar omhändertas vilket gör att markföroreningar inte innebär betydande miljöpåverkan.

Buller- och riskfrågor har utretts och hanterats inom detaljplanearbetet. Detaljplanen reglerar skydd mot störning av trafik- och verksamhetsbuller för att säkerställa att en god boende- och ljudmiljö kan erhållas, vilket också talar emot betydande miljöpåverkan.

Planförslaget överensstämmer inte med gällande översiktsplan men är förenlig med flera av översiktsplanens övergripande stadsbyggnadsstrategier och programmet för tyngdpunkt Farsta där Mårbackagatan föreslås omvandlas till ett urbant stråk som bjuder in till vistelse och promenad. Planförslaget strider inte mot andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte heller område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus.

Stadsbyggnadskontorets sammantagna bedömning är att den föreslagna markanvändningen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan på varken kulturarv, miljö eller människors hälsa och säkerhet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Recipienten Forsån är en vattenförekomst enligt EU:s ramdirektiv för vatten. En förutsättning för att uppnå en god status för vattenförekomsten är att säkerställa att det finns förutsättningar att genomföra den planerade ombyggnationen utan att föroreningsnivåerna i recipienten ökar på ett sätt som är oförenligt med regelverket om MKN för vatten.

Dagvattenutredningen indikerar att ämneshalterna och ämnesbelastningen kommer att minska med planerad markanvändning samt föreslagna dagvattenlösningar och därmed underlätta recipientens möjlighet att uppnå dess miljö kvalitetsnormer.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet idag. Byggnation på platsen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

Stadsbild och kulturhistoriska värden

Den befintliga byggnadens postmodernistiska arkitektur är säregen för sin tid och avviker från övriga byggnader i Larsboda och Farsta i stort. Länkbyggnaderna behålls i sin helhet med ett samtida tillägg om en vånings påbyggnad som inordnar sig det arkitektoniska uttrycket, färg- och materialpaletten hos befintlig bebyggelse. Påbyggnaderna som görs i en våning innebär ett större hänsynstagande och anpassning till befintlig bebyggelse och bedöms inte medföra väsentlig påverkan på kulturmiljön.

Det tillkommande L-huset anpassas till skalan hos den norra byggnaden i åtta våningar och trappar därefter ned till som lägst sex våningar som ansluter till skalan hos länkbyggnaden mitt emot. De nya tilläggen på länkbyggnader och L-huset bidrar till en jämn volymfördelning i kvarteret och därigenom ett lugnt grunduttryck i kvarteret. Hörnhusen tillåts överordnas i strukturen och utgör tydliga markörer i stadsbilden som kan relatera till pågående detaljplaner i närområdet och den urbana siluetten längs Mårbackagatan. Hörnhusen och L-husets yttre fasader uppförs i tegel, förslagsvis i en mörkade ton som är robust och tålig mot sin omgivning och en ljusare insida mot boendemiljön på gården. De nya tilläggen tillför fastigheten en ny årsring med samtida arkitektur som flätar samman både befintligt och nytt.

Omstruktureringen av Mårbackagatan och de nya bostadstilläggen längs gaturummet bidrar till att omdefiniera Mårbackagatans funktion från ett idag öppet och brett gaturum till en urban miljö med sammanhållna trädrader och förbättrad tillgänglighet för gående och cyklister.

Förslaget bedöms innebära måttliga konsekvenser sett till påverkan på kulturmiljö, stadsbild, gaturum, och avläsbarheten av verksamhetsområdets historiska dimension.

Påverkan på näringslivet i Larsboda

I genomförd näringslivskonsekvensanalys (NKA) redovisas en swot-analys som syftar till att svara på vad föreslagen detaljplan kan få för konsekvenser för näringslivet i Larsboda. Bland styrkorna framgår att planförslaget bidrar till en stadsmässighet som synkroniserar med utvecklingen som sker på Mårbackagatan och Telestaden, bidrar till ett bättre serviceutbud och ökat bostadsbyggande, och innebär en vitalisering i ett område som idag brottas med vakanser. Attraktionskraften till området kan öka särskilt för konsumtionsinriktade företag som gärna etablerar sig i urbana stadsmiljöer där större flöden av människor vistas och rör sig till vardags.

Bland identifierade svagheter och hot lyfts oron för att det kan uppstå en konflikt mellan boende och verksamheter på grund av störningar i form av buller från transporter, logistik och industribuller, vilket kan minska företagarnas investeringsvilja i området. Detaljplanen reglerar därför att byggnader närmast verksamhetsfastigheter i öst ska anpassas utifrån krav enligt zon B avseende industribuller vilket innebär en mer tillåtande bullersituation.

Störningar och risker

Förorenad mark

Förorenade massor behöver schaktas ur och hanteras som KM-MKM massor och transporteras till godkänd mottagningsanläggning.

Innan markarbeten i förorenad jord får påbörjas ska en anmälan enligt 28 § förorenningen (1990:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, lämnas in till lokala tillsynsmyndigheten innan arbete påbörjas.

Buller

Trafikbuller

Bostadsfasad

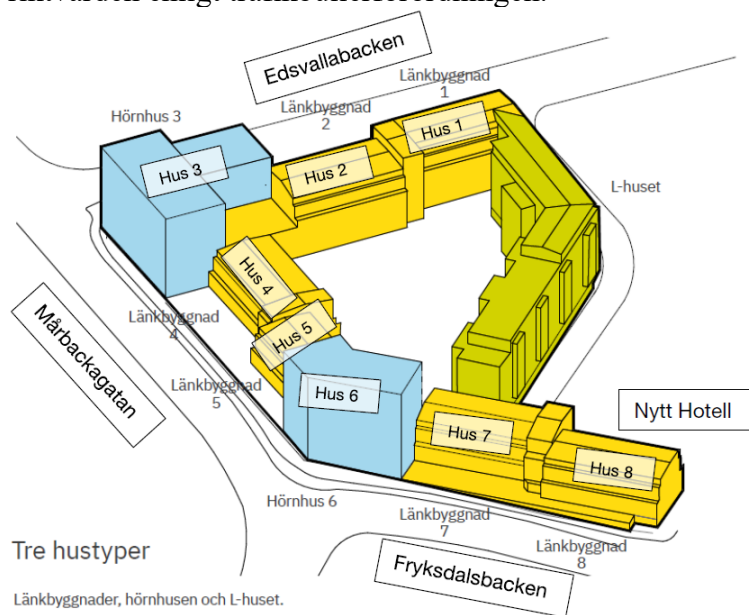
Beräknade bullernivåer med trafik enligt prognosår 2040 innehåller krav 60 dBA enligt SFS 2015:216 med ändringar t.o.m. SFS 2017:359 utom på några få ställen.

Lägenheter där 60 dBA överskrids är:

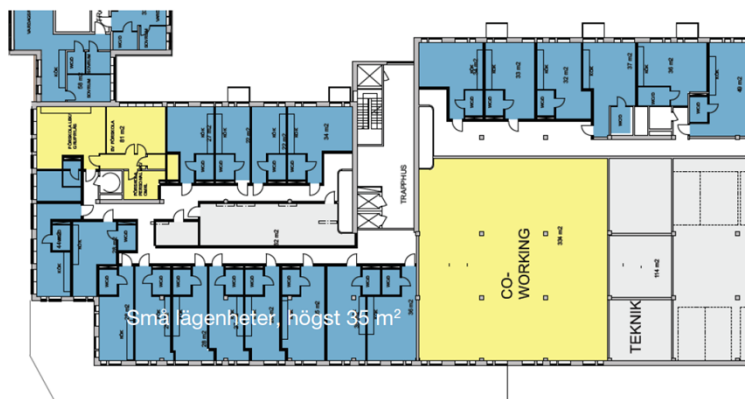
- Vid hus 1 och 2 mot Edsvallabacken, på plan två och tre, beräknas ekvivalenta ljudnivån uppgå till högst 61 dBA år 2040,
- och vid del av hus 3A och 3B mot Edsvallabacken och Mårbackagatan där den ekvivalenta ljudnivån når upp till 62 dBA vid fasad år 2040.

Trafikbullerförordningens riktlinjer följs förutsatt att lägenheter, med fasadvärden över 60 dBA utgörs av smålägenheter högst 35 kvadratmeter där ekvivalenta ljudnivån från trafikbuller får uppgå till 65 dBA vid fasaden. Alternativt kan genomgående lägenheter planeras med hälften av boningsrummen mot innergården där ekvivalenta ljudnivån är som högst 55 dBA och maximala ljudnivån högst 70 dBA. Alternativt användas för annat ändamål än permanentbostad. Detta säkerställs genom reglering i plankartan.

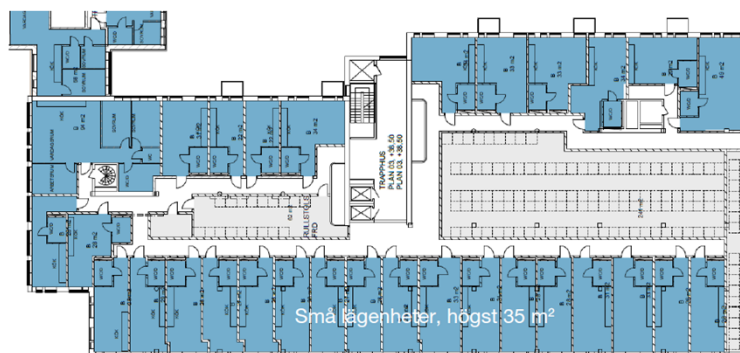
Nedan visas exempel på lämpliga planlösningar för att uppfylla riktvärden enligt trafikbullerförordningen.



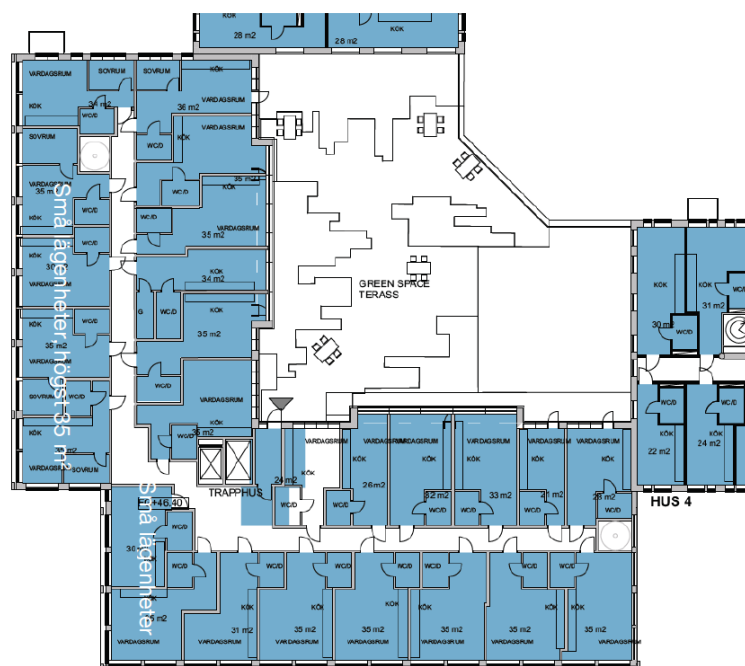
Orienteringsbild (Bild: ACAD)



Planlösning hus 1 och 2 på plan 2 (Bild: ACAD)

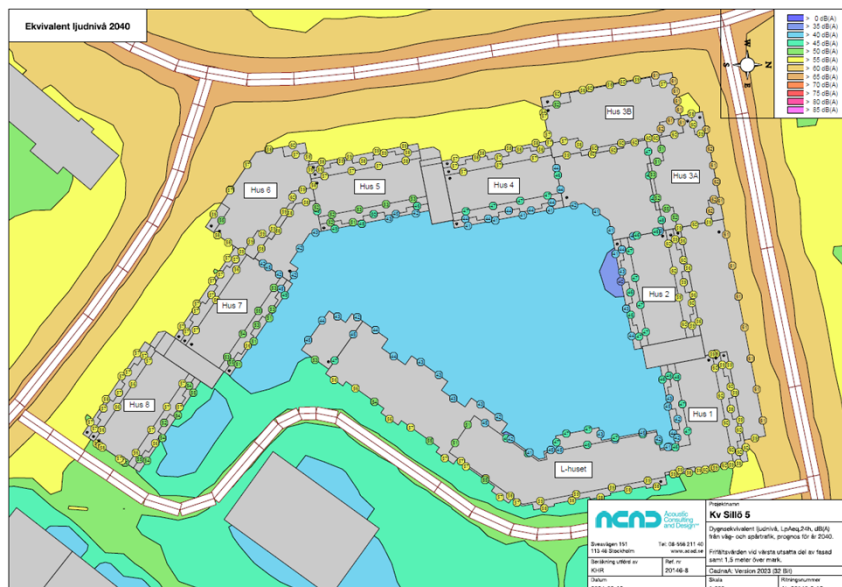


Planlösning hus 1 och 2 på plan 3 (Bild: ACAD)



Planlösning hus 3A och 3B på plan 5 (Bild: ACAD)

För byggnadernas övriga fasader beräknas ekvivalenta ljudnivån till högst 60 dBA.



Ekvivalenta ljudnivåer 2040. Vid hus 1 och 2, på plan 2 och 3, samt del av hus 3A och 3B, överskrider bullernivåerna med 1-2 dBA över 60 dBA. I dessa lägen föreslås smålägenheter om högst 35 kvm alternativt att lägenheterna planeras genomgående med tillgång till ljuddämpad sida eller ges annan användning än permanentbostad (Bullerkarta ACAD)

Lågfrekvent trafikbuller inomhus

I anslutning till fastigheten finns det busshållplatser som förmodas vara kvar i ungefär samma läge även i framtiden. Avståndet mellan busshållplats och boendefasad är vid Edsvallabacken cirka sex meter och vid Mårbackagatan cirka tio meter. Vid acceleration från stillastående buss genereras högre ljudnivåer och därmed även mer lågfrekvent buller än vid en förbifart.

Mätningar som ACAD utfört i liknande projekt med intilliggande busshållplats visar att uppmätta ljudnivåer från bussar håller sig inom de redovisade frifältsvärdena som ges av trafikbullerberäkningen. Om planlösningen lägger sovrum mot busshållplats kan det kompenseras med ett bättre fönster till ljudklass B. Ljudisolering i fönster ska ses över generellt. Trafikbullernivåerna är inte högre än att standardfönster kan ge tillräcklig ljudisolering.

Uteplats

Ekvivalent och maximal ljudnivå understiger 50 dBA på innergården. Bullersituationen på innergården påverkas främst av de nya byggnadernas höjd och avskärmning mot Edsvallabacken och Nynäsvägen/väg 73. Det finns därmed möjlighet till att skapa en ljuddämpad uteplats i enlighet med riktvärdena i trafikbullerförordningen.

Förskola

Förskolans verksamhet förväntas inte orsaka större störningar för de boende, då den äger rum under dagtid/arbetsdag på vardagar. En majoritet av lägenheterna får dessutom uteplatser och balkonger, samt takterrasser som gör att de kan vistas utomhus inom sin egen privata sfär. Störning kan förekomma i mindre omfattning efter förskoletiden i form av att andra barn nyttjar förskolegården. Störningen bedöms dock så pass liten att den inte bedöms påverka lämpligheten av förskola på fastigheten.

Mathems anläggning

Mathem med sin nyetablerade distributionscentral söder om Sillö 5 genererar trafik i form av större lastbilar, ofta med släp, som angör Mathems industriområde i söder. De trafikrörelserna sker i skydd av Mathemsbyggnad och kan inte uppfattas vid Sillö 5. Omlastning sker till mindre distributionsbilar i körområdet inom Mathems industriområde närmare Sillö 5. Det körområdet ligger mellan Mathems byggnad och garage/parkering i flera plan som skärmar distributionsbilarnas ljud från Sillö 5.

Enligt information från Mathems logistikansvarige sker utlastning tre gånger per dag, klockan 6, 9 och cirka 15. Omfattningen anges vara ungefär lika stor vid de tre tidpunkterna. Antalet Mathemsbilar på Fryksdalsbacken har angivits av Mathem till 500 per dygn alternativt 700 per dygn. Beräkningarna är utförda med antalet 1400 fordon per dygn för att få en marginal. Inverkan av att beräkna med 1400 fordon istället för 500-700 fordon är drygt 1-2 dBA högre mot fasader vid Fryksdalsbacken. Maximala ljudnivån påverkas ej då andra fordon i den normala trafiken svarar för de maximala ljudnivåerna. Mot Mårbackagatan är påverkan försumbar och mot Edsvallabacken ej märkbar. Likaså är alla Sillö 5 fasader in mot gård opåverkade av distributionsbilarnas ljud.

Industribuller

Riktvärden för buller från industri anges i *Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär* (BFS 2020:2). Vid planläggning av bostäder ska en bedömning göras utifrån zonindelningen A, B och C som relaterar till högsta acceptabla ljudnivåer vid exponerad bostadsbyggnads fasad.

Högsta ekvivalenta ljudnivåer från industriell och annan verksamhet, uttryckt som frifältsvärde utomhus vid bostadsbyggnadens fasad			
	Ekvivalent ljudnivå, L_{pAeq} [dBA]		
	Dag kl. 06–18	Kväll kl. 18–22, samt lör- sön- och helgdag kl. 06–22	Natt kl. 22–06
Zon A ¹⁾ Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer.	50	45	45
Zon B ²⁾ Bostadsbyggnader bör kunna medges förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	60	55	50
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras.	>60	>55	>50
¹⁾ För buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer gäller värdena enligt Tabell 2. ²⁾ I zon B bör bostadsbyggnader ha en ljuddämpad sida där ljudnivåer enligt Tabell 2 uppfylls utomhus vid bostadens fasad samt vid en gemensam eller privat uteplats om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden.			

Tabell som visar högsta acceptabla ljudnivåer vid exponerad bostadsbyggnads fasad. (Tabell: ACAD)

Maximala ljudnivåer, L_{Fmax} över 55 dBA, bör inte förekomma nattetid klockan 22-06 annat än vid enstaka tillfällen. I det fallet bostadsbyggnader har tillgång till en ljuddämpad sida avser begränsningen den ljuddämpade sidan.

För ljudnivåer utomhus vid ljuddämpad sida och uteplats gäller ljudnivåer enligt tabell nedan.

Högsta ekvivalenta ljudnivåer från industriell och annan verksamhet på ljuddämpad sida, uttryckt som frifältsvärde utomhus vid bostadsbyggnads fasad, och vid uteplats.			
	Ekvivalent ljudnivå, L_{pAeq} [dBA]		
	Dag kl. 06–18	Kväll kl. 18–22	Natt kl. 22–06
Ljuddämpad sida och uteplats	45	45	40

Högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivåer från industriell och annan verksamhet på ljuddämpad sida och vid uteplats. (Tabell: ACAD)

Enligt bullerutredningen och mätningarna som har genomförts vid samtliga verksamheter i grannfastigheterna under dag, kväll och natt inte låter mer än att gränsvärdena enligt zon A innehålls med marginal vid befintliga fasader inom Sillö 5. Fordonsrörelser på Mathems område, klassat som industribuller, innehåller idag också gränsvärden enligt zon A. På Mathems anläggning är fläktar med mera på tak så dämpade att de inte hörs vid Sillö 5.

Den typ av verksamhet som är etablerad vid grannfastigheterna idag och nya verksamheter som skulle kunna tänkas etablera sig i ett småindustriområde som detta i framtiden, har maskiner som står inomhus och arbetsmoment som utförs inomhus förutom lastning/lossning. Lastning/lossning som skulle kunna ske utomhus, sker med baklyft eller gaffeltruck som genererar ljudnivåer på cirka 70-75 dBA, det vill säga de är i nivå med en personbil och utgör inget hinder för att området skulle kunna klassas som zon A. Maskiner som låter mest kan vara plåtbearbetning eller sågverk av olika slag. De står inomhus för väderskydd, varför störningen mot omgivningen blir begränsad. Ett exempel på bullrande trolig verksamhet som skulle kunna komma är slående mutterdragare i bilverkstaden på fastigheten Sillö 7.

En beräkning utifrån ett hypotetiskt fall med en slående mutterdragare som används på gården framför bygganden på Sillö 7 skulle kunna alstra bullernivåer mot L-huset och hus 7, 8 fasader som överstiger 50 dBA. Bullerutredningen bekräftar därför att det behöver göras anpassningar i hus 7, 8 och L-huset för att kunna tillåta mer störande moment och verksamhetsutveckling i verksamhetsområdet. I plankartan regleras att enkelsidiga bostadslägenheter och ljuddämpad sida inte tillåts vid fasader med skraffering, vilket innebär att lägenheter måste i huvudsak planeras genomgående. Vid L-husets fasader mot kvartersgatan tillåts som högst 60 dBA enligt zon B och högst 45 dBA vid ljuddämpad sida mot innergården. Stadsbyggnadskontoret bedömer att denna reglering förhindrar att lägenheterna planeras enkelsidiga som skulle riskera att bullerkraven för ljuddämpad sida träder in och att verksamheternas utvecklingsmöjligheter skärps. Regleringen är dessutom förenlig med detaljplanens syfte med att värna verksamhetsområdets fortlevnad och innebär ett större hänsynstagande till verksamhetsfastigheterna öster om kvartersgatan som omfattas av stadsplan som medger industri.

För hus 7 gäller zon B om bostadslägenheter planeras genomgående vilket innebär högst 60 dBA vid fasad i den norra delen mot kvartersgatan och högst 45 dBA mot den ljuddämpade sidan mot Fryksdalsbacken. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ljuddämpad sida i riktning mot Fryksdalsbacken är motiverad eftersom verksamhetsfastigheterna där omfattas redan av detaljplan som medger icke-störande verksamheter. I det fallet det inte genomförs genomgående lägenheter ska norra delen av hus 7 planeras för annat ändamål än bostäder och södra delen av huset kan då tillåtas som enkelsidiga bostadslägenheter enligt zon A. Zon A innebär i det fallet att bullerexponeringen vid fasad får öka uppemot 5 dBA i jämförelse med riktvärdet för ljuddämpad sida i zon B. Denna reglering innebär en flexibilitet utifrån

bebyggelsens förutsättningar och olika husdjup samtidigt som ett större hänsynstagande tas till befintliga verksamheter och gällande detaljplaner och stadsplan.

I en del av hus 8 klaras inte kraven enligt zon B med tillgång till luddämpad sida och ska därför inredas för annat ändamål än bostäder, exempelvis hotellägenheter. Hotellägenheter innebär en tillfällig vistelse och omfattas därför inte av bullerkraven för bostäder. I södra delen av samma hus 8 tillåts enkelsidiga bostadslägenheter. För att undvika att bullerkraven för luddämpad sida träder in vilket skulle innebära en skärpning av verksamhetsbullret så regleras istället att lägenheter ska utformas enligt zon A som innebär att verksamhetsbullret får öka med 5 dBA mer vid bostadsfasad än med zon B.

Utöver detta säkerställer detaljplanen att inga balkonger mot verksamhetsområdet tillåts för att minimera störningspåverkan.



Zonindelning för kvarteret på Sillö 5 baserad på antagna bullernivåer från möjliga framtida industriverksamheter. Enkelsidiga bostadslägenheter och luddämpad sida tillåts inte vid fasader med skraffering.

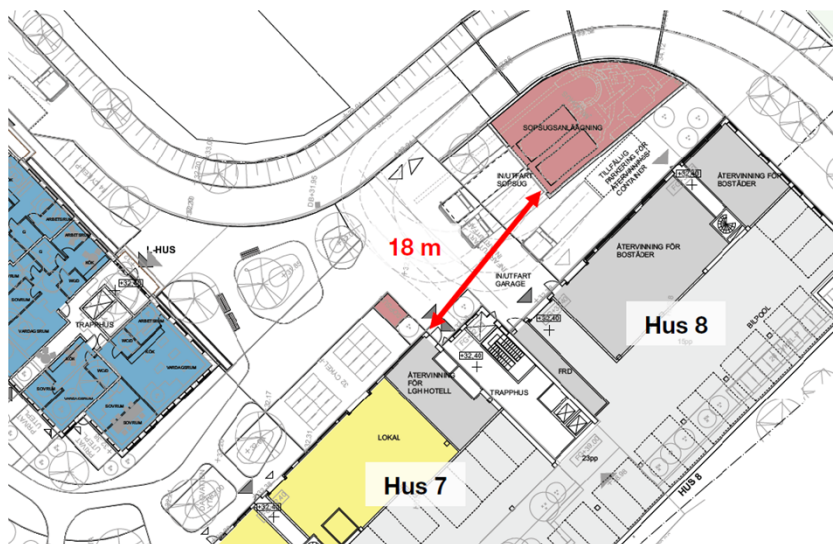
Stationär sopsugsanläggning

I söder, närmast länkbyggnaderna hus 7 och 8, föreslås ett stationärt sopsugssystem. Närmaste bostad ligger cirka 18 meter från sopsugsstationen. Enligt bullerutredningen får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad inte överstiga 45 dBA dagtid och

40 dBA nattetid. Sopsugsterminalen byggs som en fristående byggnad, med bottenplatta som är separerad från bostädernas bottenplatta.

I stationen finns förutom avfallscontainrar bland annat fläktar, komprimatorer, filter och avluftskanal. Ljud från dessa måste dämpas med tillräckligt tjocka väggar för att minimera störningsrisken. Absorbenter kan även placeras på väggar för att minska ljudnivån i rummet. Ljudalstringen från avluften ska dämpas till en ljudeffektnivå på högst 60 dBA. Avluften ska inte riktas mot bostäderna och placeras så långt som möjligt från bostäderna. Fasader i hotellägenheter ska dimensioneras så att kraven enligt SS 25268:2023 samt FoHMFS 2014:13 uppfylls. Fasader i bostadslägenheterna ska dimensioneras så att kraven enligt BBR samt FoHMFS 2014:13 uppfylls.

Kortaste avståndet från sopnedkast till lägenhetsfasad är cirka tre meter. Nedkasten anses inte utgöra störande buller men ska dimensioneras med ljuddämpare för en ljudeffektnivå på högst 45 dBA. Slagljud i luckor kan hindras av mjuka tätningsslistor. Med dessa bulleråtgärder bedöms sopsugsstationens placering inte utgöra en risk för olägenhet för boende.



Föreslagen placering av sopsugsanläggning och avstånd till närmsta bostad. Den del av hus 8 som är i riktning mot sopsugsanläggningen planeras som hotellägenheter och regleras i detaljplan.

Trafik

En trafikutredning har tagits fram i samband med denna detaljplan för Sillö 5. Alstringsberäkningarna visar att resorna med bil som alstras från området idag troligen kommer minska med den nya detaljplanen. Det totala antalet resor som detaljplanen genererar kommer dock att öka genom fler gång- och cykelresor i området. Inget av de analyserade scenarierna för den nya bebyggelsen bidrar med fler resor med bil i förhållande

till det lägsta bedömda scenariot för dagens markanvändning. Alstringsberäkningarna visar att antalet bilresor minskar med som mest 954 resor och som minst 102 resor. Baserat på alstringsberäkningarna bedöms trafiksituationen i Farsta bli bättre med den nya detaljplanen. Närheten till centrumverksamhet och kollektivtrafik bedöms skapa bra förutsättningar för ett hållbart resande för de som kommer bo i området. Med det minskade antalet resor med bil som beräknas ske med denna detaljplan bedöms ingen påverkan ske på framkomligheten på väg 73.

Översvämningsrisker

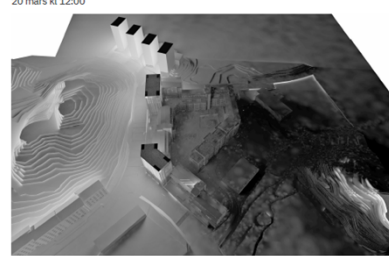
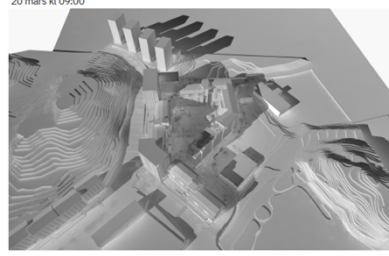
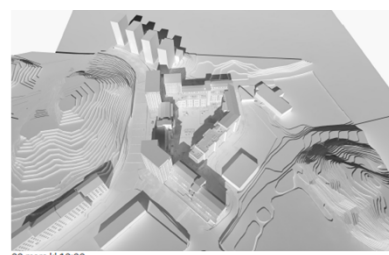
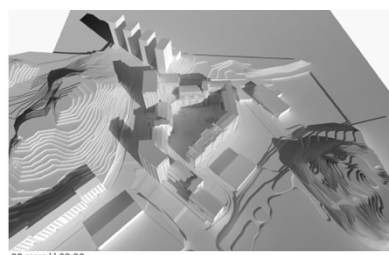
Detaljplanen säkerställer att eventuella översvämningsrisker undviks genom utförandebestämmelse i plankartan. Genom föreslaget system för fördröjning av dagvatten, fler grönytor och minskad andel hårdgjorda ytor, förväntas dagvattenflöden minska jämfört med befintlig markanvändning.

Ras och skred

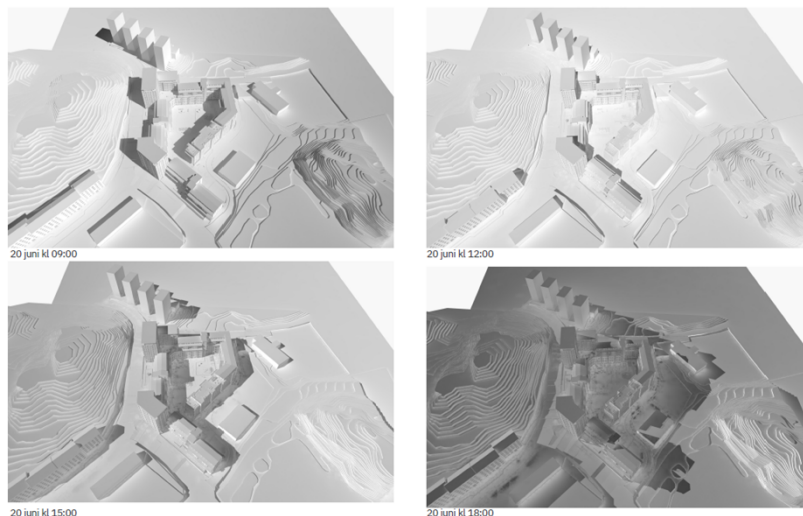
Grundläggning bedöms kunna utföras direkt på berg, med platta eller plintar. En bergteknisk besiktning av framschaktat berg bör utföras för att bedöma tillåten grundpåkänning på berg.

Ljushållanden och lokalklimat

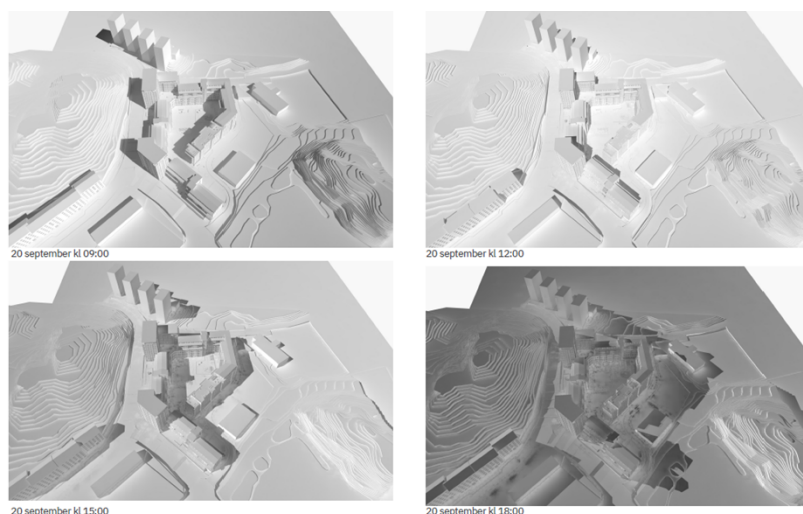
En sol- och skuggstudie har tagits fram som visar hur skuggning från ny bebyggelse påverkar gården och angränsande fastigheter. En del av grannfastigheterna Sillö 7, 8 och 9 påverkas med skugga under eftermiddag/kvällstid, cirka kl. 15–18.00.



Ljusstudier för konsekvenser på kvarterets gård och grannfastigheter, den 20 mars kl. 9, 12, 15 och 18 (Bild: ACC).



Ljusstudier för konsekvenser på kvarterets gård och grannfastigheter, den 20 juni (vårdagsjämning kl. 9, 12, 15 och 18 (Bild: ACC).

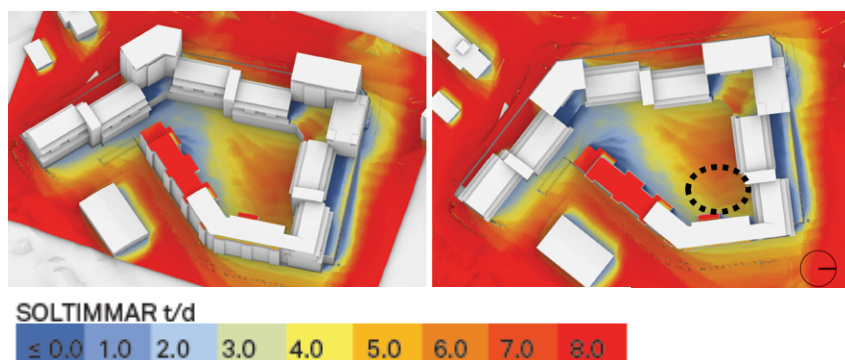


Ljusstudier för konsekvenser på kvarterets gård och grannfastigheter, den 20 september kl. 9, 12, 15 och 18 (Bild: ACC).

Större delar av byggnaden klarar dagsljuskravet. 35 rum behöver mindre åtgärder för att uppfylla dagsljuskravet och cirka tio lägenheter behöver åtgärder för att uppfylla BBR krav på solljus. Med mindre åtgärder finns det goda möjligheter att uppfylla dagsljuskraven i samtliga vistelserum och solljuskrav i samtliga lägenheter. Husets dagsljus- och solljusprestanda är generellt sett mycket god. Åtgärder kan vara i form av mindre justering av planlösningen, mindre justering av fönsterstorlek, val av glastyper med högre ljustransmission, minskning av balkonger mot innergården eller högre ljusreflektion på invändiga material exempelvis ljusa golvmaterial.



Solljustillgång på fasader, tim/dag i snitt under året (Bild: ACC)



Direkt sol utomhus dagstid klockan 8-17 den 21 mars till 21 sep. Orange färg visar fem timmars solbelysning, ljusgul visar fyra timmars solbelysning. Ungefärlig placering av förskolegård redovisad med svartstreckad linje (Bild: ACC)

Beräkningsresultaten från den 21 mars visar att innergårdens markyta får mer än tre timmar sol på mer än hälften av ytan. Innergården är som soligast på den norra delen. Med en mer noggrann beräkning över sommarhalvåret visar resultatet att mer än hälften av innergården får mer än fyra timmar sol per dag mellan klockan 8-17. Takterrassen på L-huset får mer än åtta timmar sol per dygn baserat på beräkning 21 mars och sommarperioden.

Förskolegården föreslås placeras i nordost med goda solljusförhållanden och möjlighet till skugga. Med denna placering kan förskolegården bli solbelyst i minst 4-5 timmar mellan vår- och höstdagjämning under dagtid klockan 08-17 och klarar Stockholm stads riktlinjer.

Barnkonsekvenser

Planförslaget innebär att en förskola och tillhörande förskolegård kan tillskapas i kvarteret med funktioner som uppmuntrar till lek, vila och rekreation. En omvandling från hårdgjord markparkering till grön gård bedöms som ett positivt tillskott som främjar sociala, kulturella och ekologiska kvaliteter och anpassas till samtidens tillgänglighetskrav.

Genom att minska körbara ytor på innergården och begränsa trafik till endast färdtjänst, räddningstjänst och driftfordon, skapas tryggare miljöer för barnens lek och uppehåll. Väl inne på den inhägnade förskolegården ska barnen kunna röra sig fritt och självständigt utan risk från biltrafik. De hårdgjorda trafikytorna kan användas till spontan aktivitet som exempelvis bollspel.

Transporterna till de nya verksamheter som planeras i kvarteret samt till de existerande verksamheterna i närområdet påverkar barnens miljö, men utvecklingen av mer ordentliga trottoarer för fotgängare och cyklister kan bidra till att trygga stråk skapas i gatumiljön. Genom att samla de mjuka trafikslagen och barnens huvudsakliga kommunikationsvägar och skapa viss distans till bilvägar kan påverkan av trafiken som de omgivande verksamheterna minskas. Trafikkontoret har även under 2023 genomfört sänkt hastighet på Mårbackagatan, från 50 km/h till 40 km/h för ökad trafiksäkerhet. Kvartersgatan, med idag dubbelriktad trafik, föreslås omvandlas till enkelriktad gata vilket också förväntas ge positiv effekt på hastigheten och upplevelsen av trygghet längs gatan.

Tidplan

Samråd	14 december 2021 – 31 januari 2022
Granskning	4 september – 8 oktober 2024
Godkännande i SBN	kvartal 2 2025
Antagande i KF	kvartal 2 2025

Planarbetet genomförs med utökat förfarande.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och marklov.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättandet av nödvändiga avtal och överenskommelser samt för ombyggnationen av Mårbackagatan utanför planområdet.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder på initiativ och bekostnad av fastighetsägaren.

Byggaktören utför och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark och alla erforderliga åtgärder i anslutning till allmän mark samt bekostar del av ombyggnad av Mårbackagatan som är aktuellt för detta projekt.

Avtal

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

Exploateringskontoret ansvarar för att träffa erforderliga avtal.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att del av befintlig detaljplan DP89149 upphör att gälla inom fastigheten Sillö 5 och ersätts av denna föreslagna detaljplan.

Projektering av Mårbackagatan och omdaning av kvartersgatan sker inom ramen för gällande detaljplan DP89149, som inte släcks av denna plan. Stadsplanen Pl 6097 gäller fortsatt för nordöstra hörnet. Befintlig kylanläggning i nordöstra hörnet kommer demonteras.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Detaljplanen omfattar fastigheten Sillö 5, vilken ägs av Farsta Sillö 5 AB.

Användning av mark

Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumverksamheter och förskola.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. prövas vid lantmäteriförrättning.

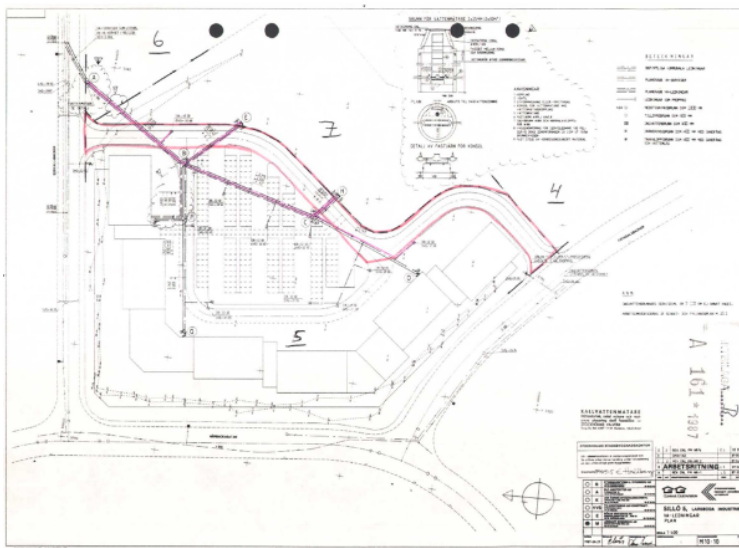
Planen ger möjlighet till uppdelning i flera fastigheter utifrån föreslagen markanvändning.

Den del av planområdet som är reglerat som kvartersmark överförs från fastigheten Sillö 5 till fastigheten Farsta 2:1. Kvartersgatan och nordöstra hörnet av fastigheten Sillö 5 överförs till fastigheten Sillö 9.



För ombildandet av Sillö 5 till en fastighet för i huvudsak bostäder planeras rosa markerad yta föras över till staden som allmän platsmark (gata) för att möjliggöra bland annat en dubbelriktad cykelbana samt att grönt område (utanför denna detaljplan) överförs till Sillö 9. Grönt område ligger utanför planområdet.

Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter och servitut
Det finns en befintlig gemensamhetsanläggning för enskild väg och VA-ledningar inrättad för fastigheterna Sillö 5, 7 och 9. Omfattningen av gemensamhetsanläggningen för enskild väg/kvartersgata påverkas inte av den nya detaljplanen. Befintliga VA-ledningar kommer behöva flyttas, vilket bekostas av byggaktören. Gemensamhetsanläggningen behöver omprövas då ledningarna får annat läge och ökad belastning från ny bebyggelse kan innebära ändring i andelstalen.



Befintlig gemensamhetsanläggning omfattar enskild väg/kvartersgata, markerad med rosa linje, samt VA-ledningar markerade med lila linjer.

Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal.

Byggaktören står för kostnaden för genomförande av exploateringen inom kvartersmark samt för återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbete inom kvartersmark.

Kostnaderna för ombyggnationen av Mårbackagatan fördelas mellan staden och byggaktören.

Byggaktören ansvarar för och bekostar ombyggnationen av kvartersgatan och återställandet av nordöstra hörnet.

Byggaktören ansvarar för och bekostar flytt av ledningar i samverkan med ledningsinnehavaren.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Fastighetsägaren ansvarar för ansökan och bekostar eventuella tillkommande anslutningar till VA-ledningar.

Dagvatten

Byggaktören ansvarar för och bekostar erforderliga dagvattenlösningar. I första hand ska dagvatten hanteras inom fastigheten. Dagvattnet ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och följa principen för lokalt omhändertagande i enlighet med framtagen dagvattenutredning.

El/Tele/Fjärrvärme

Fastighetsägaren ansvarar för ansökan och bekostar eventuella tillkommande anslutningar. Befintlig fjärrvärmeledning i nordväst behöver flyttas med ny anslutningspunkt till Edsvallabacken.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen får laga kraft.