

Utlåtande Rotel II (Dnr KS 2025/618)

Detaljplan för del av fastigheten Sillö 5 i stadsdelen Larsboda (ca 880 bostäder, förskola, hotell, kontor och centrumändamål), Dp 2020-06982

Hemställan från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplan för del av fastigheten Sillö 5 i stadsdelen Larsboda (ca 880 bostäder, förskola, hotell, kontor och centrumändamål), Dp 2020-06982, antas.

Föredragande borgarrådet Jan Valeskog

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en omvandling av del 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.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Planen innebär ett välkommet tillskott på cirka 880 bostäder, förskola samt kontor och handel genom en omvandling och tillbyggnad av det tidigare konferenshotellet på platsen. Det är bra att platsen kan aktiveras och användas på ett bra sätt efter att Telia har flyttat från området och cirka 3000 arbetsplatser försvann.

Omvandlingen och bevarande av byggnader på fastigheten innebär en god hushållning med befintliga resurser och är i linje med stadens budget att undvika rivning av byggnader som går att konvertera. Komplettering av ny bebyggelse skapar ett sammanhållet kvarter och tillkommande stadskvaliteter ger en skyddad innergård och god boendemiljö.

Utvecklingen går i linje med ambitionerna för programmet för Tyngdpunkt Farsta och bidrar, tillsammans med de nya Stockholmshusen längre ner på gatan, till att skapa en stadsgata som bidrar med nya bostäder, arbetsplatser och service. Vägen blir ett välkomnande promenadstråk med trädplanteringar och en kompletterande cykelbana för dubbelriktad cykeltrafik. Samtidigt kommer framkomligheten för transporter och leveranser till och från verksamhetsområdet bibehållas på ett bra sätt.

En viktig utgångspunkt har varit att säkra verksamhetsområdet långsiktiga funktion, området kommer inte att påverkas negativt av projektet. Delar av bebyggelsen får funktion av hotell för att säkra upp mot det buller som kan uppkomma av befintlig och framtida verksamhet i verksamhetsområdet. Genom levande och aktiva bottenvåningar skapas ett större serviceutbud vilket är positivt för de som arbetar och rör sig i området.

Bilagor

1. Plankarta, dnr KS 2025/618-1.2
2. Planbeskrivning, dnr KS 2025/618-1.4
3. Samrådsredogörelse, dnr KS 2025/618-1.5
4. Granskningsutlåtande, dnr KS 2025/618-1.3

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation av borgarråden Christofer Fjellner, Dennis Wedin och Andrea Hedin (alla M) och borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att avslå förslaget till beslut.
2. Att uppdra till stadsbyggnadsnämnden att avbryta planarbetet.
3. Att därutöver anföra

Staden behöver säkerställa att företag ges långsiktiga förutsättningar för att bedriva sin verksamhet. I detta ingår att möta de behov som finns av renodlade verksamhetsområden som ger möjlighet för industri och störande verksamheter. Larsboda verksamhetsområde är ett av stadens tio renodlade verksamhetsområden. Förslaget, som möjliggör bostäder, skulle innebära en förändring i verksamhetsområdet som inte är i enlighet med översiktsplanens och stadens näringslivspolicys intentioner.

Vi ser positivt på en utveckling av området, men menar att ett förslag om att tillföra bostäder tydligare behöver säkerställa att verksamhetsområdet inte påverkas negativt – vare sig idag eller i framtiden. Även om det skulle vara möjligt att hantera nuvarande förhållanden inom planförslaget går det inte att garantera att det inte får konsekvenser för framtida utveckling av området. Vi menar därför att planarbetet i sin nuvarande form bör avbrytas. Vi ser dock att en utveckling av närliggande ytor intill planområdet skulle kunna ske utan påverkan på verksamhetsområdet.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 4 juni 2025

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Christofer Fjellner, Johan Paccamonti och Sophia Granswed Baat (alla M), Jan Jönsson (L) och Jonas Naddebo (C) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Reservation av Linnéa Vinge (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen avslår tjänsteutlåtandet
2. Därutöver anföra följande:

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en omvandling av del 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.

Det föreslagna projektet har flera fördelar. Många bostäder byggs på en redan hårdgjord yta, den delen av Farsta får fler boende och därmed även att fler rör sig i området som gör den till en tryggare plats att vistas på, speciellt kvällstid. Dock, det finns ett massivt motstånd bland de lokala företagen och företagarföreningar mot att ännu ett industriområde bebyggs. Sverigedemokraterna instämmer i denna kritik. Vi kan ställa oss bakom förslaget om staden samtidigt tar fram nya platser för företagsutveckling och ger ekonomiskt bistånd till de företag som finns i området för att nyetablera sig på dessa nya industriområden. Dessutom har ärendet hanterats illa. Handlingarna inkommer strax före en långhelg som följs av beslutsdagar. Därmed ges ledamöterna mindre möjligheter att stämma av med de lokala intressenterna hur de ställer sig till exploateringen. Under sådana omständigheter ges vi ingen annan möjlighet än att helt avvisa förslaget.

Ersättaryttrande av Nike Örbrink (KD) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en omvandling av del 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.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 24 april 2025 följande.

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan.
2. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande efter att erforderliga genomförandebeslut har fattats av exploateringsnämnden.
3. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Reservation av Johan Nilsson m.fl. (M), Björn Ljung (L) och Jonas Naddebo (C), se Reservationer m.m.

Reservation av Mats Johnsson (SD), se Reservationer m.m.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 10 april 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en omvandling av del 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*.

Bakgrund

Plandata

Föreslaget planområde omfattar del av fastigheten Sillö 5 i stadsdelen Larsboda och utgör totalt cirka 19 000 kvadratmeter. Planområdet avgränsas av Mårbackagatan i väst, Edsvallabacken i norr och Fryksdalsbacken i söder. I öster, söder och norr finns blandade verksamheter.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

I närområdet finns pågående detaljplaner för:

- Detaljplanen för Telestaden, Burmanstorp 1 med flera, dnr 2014-13908, föreslås möjliggöra uppförande av cirka 1700 nya bostäder, skolor, förskolor, handel, kontor och park. Planen var på samråd under 2019.
- Detaljplanen för Filipstadsbacken, dnr 2020-07097, föreslås möjliggöra cirka 710 nya bostäder. Planen var på samråd under 2024.
- Detaljplan för Fejan 1 med flera, dnr 2024-07007, föreslås möjliggöra uppförande av ett häkte i Larsboda. SBN beslutade om planstart den 27 mars 2025.



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan Dp 89149, 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.

Markägförhållanden

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

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Enligt gällande översiktsplan är Farsta ett av fyra utpekade fokusområden i stadens utbyggnadsstrategi. 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 stadsbyggnads-karakteren 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. Stadskvaliteter 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* (dnr 2012-09102) 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.

Kommunala beslut i övrigt

Stockholmsöverenskommelsen

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

Nuvarande förhållanden



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

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

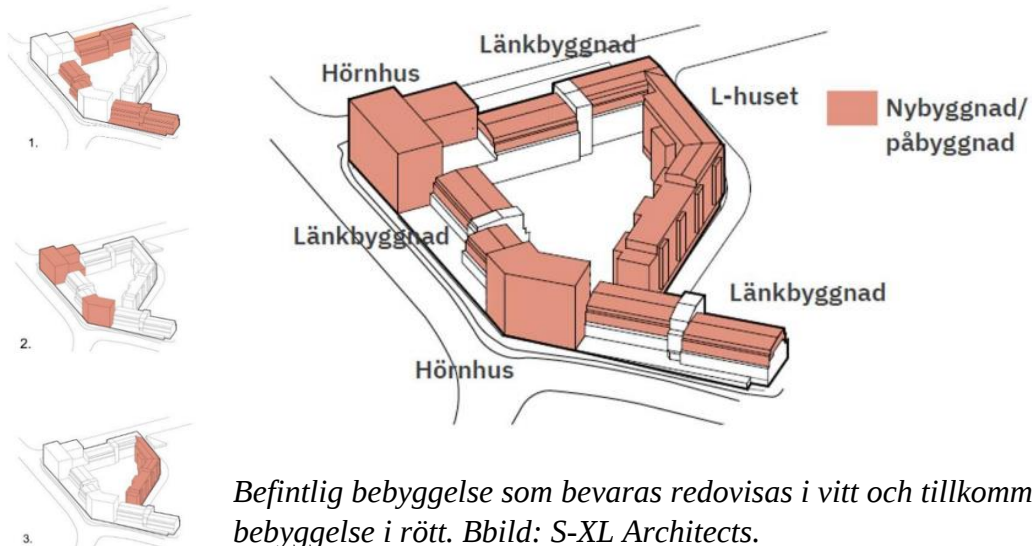
Bebyggelsen på fastigheten Sillö 5 är uppförd år 1987 i en postmodernistisk arkitektur och har använts som företagshotell och utbildningscentrum för Telias anställda. När Telia flyttade från Larsboda förlorade verksamhetsområdet cirka 3000 arbetsplatser. Det finns ett antal vakanser i fastighetsbeståndet i Larsboda men en ny aktör har nyligen etablerats och ett häkte utreds i området. Byggnaden på Sillö 5 har genom åren fyllts med diverse olika funktioner, bland annat har Migrationsverket hyrt delar av lokalerna som tillfälliga bostäder för nyanlända. Idag rymmer byggnaden ett longstay-hotell, lager, gym samt kontorslokaler för mindre serviceverksamheter. Utöver detta finns det 121 hotellrum. Byggnaden omfattar cirka 30 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA).

Planförslaget

Planens innehåll

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.



Befintlig bebyggelse som bevaras redovisas i vitt och tillkommande bebyggelse i rött. Bbild: S-XL Architects.

Arkitektonisk idé

Förslaget anpassar sig till den befintliga bebyggelsens struktur och ges 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 avläsbarheten av befintlig och ny bebyggelse.

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.

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. Detta regleras genom detaljplanen.



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



Vy över fastigheten Sillö 5 med föreslagna hörnhus i 11 våningar mot Mårbackagatan, en vånings påbyggnad på befintliga länkbyggnader och det tillkommande L-huset i åtta våningar i norr som ansluter till länkbyggnadens volym och trappar därefter ner till som lägst sex våningar. Bild: S-XL Architects.



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



Vy från Mårbackagatan mot Filipstadsbacken i söder. 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. Bild: S-XL Architects.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till cirka 880 nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge och inom tunnelbanans influensområde. Detaljplanen möjliggör för att en förskola kan anordnas i kvarteret om behovet skulle uppstå.

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget innebär att Mårbackagatan omvandlas till ett urbant stråk där gående och cyklister prioriteras och ett mer tillgängligt stråk skapas mellan Telestaden, verksamhetsområdet och Farsta strands pendeltågsstation. Tillskottet av lägenheter ger ett större utbud av smålägenheter i stadsdelen och möjliggör fler arbetsplatser

inom gångavstånd till buss, pendeltåg och tunnelbana. Kombinationen av bostäder och verksamheter i kvarteret kan bidra positivt till upplevelsen av trygghet i området både dag- och kvällstid. Trygghetsaspekten är även gynnsam ur ett jämställdhetsperspektiv.

Näringsliv och kompetensförsörjning

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

Kulturmiljö i en växande stad

Projektet innebär ett bevarande av de befintliga länkbyggnaderna som tillsammans med nya hörnhus och en tillkommande bebyggelse bidrar till att skapa en sammanhållen helhet. Den föreslagna exploateringsgraden kan motiveras utifrån platsens förutsättningar och pågående stadsutvecklingsprojekt i Farsta som kommer ge en mer urban siluett längs med Mårbackagatan.

Arkitektur och gestaltning

Planförslaget tar avstamp i den befintliga bebyggelsens karaktärsdrag vad gäller proportioner och arkitektoniska uttryck med indragna våningar i två steg, sadeltak, burspråk, färg och material. Kvarteret kommer vara en del i att förändra stadsbilden längs med Mårbackagatan och bli visuellt framträdande genom de högre hörnhusen som får överordna sig skalan i kvarteret. Den föreslagna sammanhållna färgskalan i rött-brunt-beige relaterar till paletten i Farstas redan byggda miljö och naturlandskap.

Trafik och mobilitet

Del av Mårbackagatan omstruktureras till ett välkomnande promenadstråk med trädplanteringar och en kompletterande cykelbana för dubbelriktad cykeltrafik som planeras på östra sidan om Mårbackagatan. Samtidigt kommer framkomligheten för transporter och leveranser till och från verksamhetsområdet fortsatt kunna bibehållas. En del av kvartersmarken i nordvästra hörnet i korsningen Edsvallabacken/Mårbackagatan övergå till allmän platsmark för gata och möjliggör för att den dubbelriktade cykelbanan i framtiden kan fortsätta mot Telestaden och norrut.

Längs L-huset tillförs en ny trottoar som skapar en trygg passage för boende i kvarteret och ökad tillgänglighet för gångtrafikanter i området. För att öka trafiksäkerheten på kvartersgatan i öst, utanför planområdet, bör gatan med fördel göras enkelriktad.

Parkering kan i sin helhet anordnas i garage under byggnaderna. Mobilitetsåtgärder enligt ambitiös nivå genomförs i projektet.

Grön och vattennära stad

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

Kulturliv, idrott och rekreation

Förslaget innebär att bottenvåningarna i hörnhusen mot Mårbackagatan och delar av bottenvåningen i L-huset mot verksamhetsområdet öronmärks för centrumändamål som kan nyttjas för exempelvis restauranger, butiker, kulturliv, gym eller annat. Detaljplanen ger en flexibilitet för att centrumändamål, som möjliggör för en mängd olika verksamheter, får inrymmas i kvarteret.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Bevarandet av ett flertal byggnader på fastigheten innebär en god hushållning med befintliga resurser, samtidigt som nya tillägg bidrar till att skapa ett sammanhållet kvarter och tillkommande stadskvaliteter. Bebyggelsen i sin helhet har anpassats i sin utformning för att skapa en god boende- och ljudmiljö för de som flyttar in i kvarteret samtidigt som företagare fortsatt kan bedriva sina befintliga verksamheter med möjlighet till viss utveckling.

Ett robust dagvattenhanteringssystem skapas genom fördröjning och rening av dagvatten i växtbäddar och ytliga fördröjningsytor på kvartersmark.

Dagvattenutredningen indikerar att ämneshalterna och ämnesbelastningen på recipienten Forsån kommer att minska med planerad markanvändning.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till ledningsnätet för fjärrvärme, el, fiber, opto och VA. Befintlig fjärrvärmeledning i nordväst och VA-ledningar i öst behöver flyttas och ges nya anslutningspunkter. Detaljplanen för Sillö 5 föranleder en omprövning av gemensamhetsanläggningen (ga:1) för VA och ändrade andelstal i gemensamhetsanläggningen.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med utökat förfarande och kommer efter planens godkännande överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Planförslaget var på samråd 14 december 2021 till 31 januari 2022. Granskning genomfördes 4 september till 8 oktober 2024. Information om granskning skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt

fastighetsförteckningen. Granskningsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Farsta stadsdelsbibliotek och på stadens hemsida. Annons om granskning publicerades i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet den 4 september 2024, samt stadens anslagstavla den 4 september 2024. Planförslaget har även redovisats i Mitt i Söderort den 4 september 2024.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

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

Nästa tillfälle ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden var 20 september 2022 vid redovisning av plansamråd. Nämnden godkände redovisningen och beslutade om revidering av planförslaget och att det skulle ställas ut för granskning i enlighet med stadsbyggnadskontorets utlåtande.

Samlade synpunkter

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

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planförslaget innebär en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen samt att skälig hänsyn kan tas till enskilda näringsidkares fortsatta möjligheter att verka och expandera i Larsboda verksamhetsområde. Kontoret bedömer vidare att tillkommande bebyggelsens lämplighet och volym är väl utredda och menar att planförslaget innebär ett väl avvägt förslag för en positiv utveckling av platsen.

Inkomna synpunkter föranleder mindre justeringar i form av förtydliganden avseende buller, dagvatten, avfallshantering och parkering och uppdatering av utredningarna för dessa frågor. Ändringarna bedöms inte vara av sådan karaktär att en förnyad granskning behöver genomföras.

Undersökning av 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 brandförsvär. 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 yttlig jord. Genom planarbetet kommer markföroreningar omhändertas vilket gör att markföroreningar inte innebär betydande miljöpåverkan.

Buller- och riskfrågor har utretts och hanterats inom detaljplanarbetet. 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.

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

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

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de anpassningar som har gjorts i förslaget verkar för att befintliga verksamheter i Larsboda verksamhetsområde fortsatt kan bedrivas och att nyetableringar av något mer bullrande karaktär kan tillåtas i området. Samtidigt säkerställer detaljplanen att en god boende- och ljudmiljö kan skapas i kvarteret genom en genomtänkt bebyggelseutformning och medveten placering av balkonger. Efter granskning har planbestämmelsen avseende buller kompletterats med att enkelsidiga bostadslägenheter och ljuddämpad sida inte tillåts mot fasader mot kvartersgatan i öst. Detta innebär att större hänsyn tas till närliggande verksamhetsfastigheter med industrianvändning.

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

Reservationer m.m.

Stadsbyggnadsnämnden

Reservation av Johan Nilsson m.fl. (M), Björn Ljung (L) och Jonas Naddebo (C)

Vice ordföranden Jonas Naddebo (C), Johan Nilsson m.fl. (M) och Björn Ljung (L) föreslår att stadsbyggnadsnämnden enligt följande:

Att avslå kontorets förslag till beslut.

Att stadsbyggnadsnämnden avbryter planarbetet.

Att därutöver anföra följande:

Staden behöver säkerställa att företag ges långsiktiga förutsättningar för att bedriva sin verksamhet. I detta ingår att möta de behov som finns av renodlade verksamhetsområden som ger möjlighet för industri och störande verksamheter. Larsboda verksamhetsområde är ett av stadens tio renodlade verksamhetsområden. Förslaget, som möjliggör bostäder, skulle innebära en förändring i verksamhetsområdet som inte är i enlighet med översiktsplanens och stadens näringslivspolicys intentioner.

Vi ser positivt på en utveckling av området, men menar att ett förslag om att tillföra bostäder tydligare behöver säkerställa att verksamhetsområdet inte påverkas negativt – vare sig idag eller i framtiden. Även om det skulle vara möjligt att hantera nuvarande förhållanden inom planförslaget går det inte att garantera att det inte får konsekvenser för framtida utveckling av området. Vi menar därför att planarbetet i sin nuvarande form bör avbrytas. Vi ser dock att en utveckling av närliggande ytor intill planområdet skulle kunna ske utan påverkan på verksamhetsområdet.

Avslutningsvis anser vi principiellt att det är oacceptabelt att ett ärende av denna omfattning och känsliga karaktär kommer oss ledamöter till handa så pass sent in på sammanträdet. Vi förväntar oss givetvis möjlighet att hinna läsa in oss på handlingarna till nämnden i samma utsträckning som den styrande vänstermajoriteten.

Reservation av Mats Johnsson (SD)

Mats Johnsson (SD) föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att avslå kontorets förslag, samt att därutöver anföra följande:

Det föreslagna projektet har flera fördelar. Många bostäder byggs på en redan hårdgjord yta, den delen av Farsta får fler boende och därmed även att fler rör sig i området som gör den till en tryggare plats att vistas på, speciellt kvällstid. Dock, det finns ett massivt motstånd bland de lokala företagen och företagarföreningar mot att

ännu ett industriområde bebyggs. Sverigedemokraterna instämmer i denna kritik. Vi kan ställa oss bakom förslaget om staden samtidigt tar fram nya platser för företagsutveckling och ger ekonomiskt bistånd till de företag som finns i området för att nyetablera sig på dessa nya industriområden. Dessutom har ärendet hanterats illa. Handlingarna inkommer strax före en långhelg som följs av beslutsdagar. Där-med ges ledamöterna mindre möjligheter att stämma av med de lokala intressenterna hur de ställer sig till exploateringen. Under sådana omständigheter ges vi ingen annan möjlighet än att helt avvisa förslaget.