

Handläggare
Viggo Norrby
Telefon: 0850828949**Till**
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
2024-10-01, p. 15

Detaljplan för fastigheten Sillö 5 i stadsdelen Larsboda

Remiss från stadsbyggnadskontoret, S-Dp 2020-06982

Förvaltningens förslag till beslut

- Lämna följande synpunkter på planförslaget:
 - Regleringen av verksamhetsbuller för hus 7 bör ändras för att inte motverka planens syfte.
 - Buller från sopsugsterminalen bör utredas ytterligare och erforderliga skyddsåtgärder säkerställas i plankartan.
- Justera beslutet omedelbart.

Sammanfattning

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) har från stadsbyggnadsnämnden fått rubricerat förslag till detaljplan för synpunkter. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder, hotellägenheter, centrumverksamhet, kontor och en förskola på fastigheten Sillö 5 i Larsboda. Kvarteret kommer att ligga i direkt anslutning till Larsboda verksamhetsområde och ska anpassas så att befintliga verksamheter fortsatt kommer att ha möjlighet till viss utveckling av sin verksamhet.

Detaljplanen har tagit hänsyn till buller från verksamhetsområdet genom att i huvudsak planera för genomgående lägenheter i de mest bullerutsatta lägena. På så sätt får lägenheterna en ljuddämpad sida. I vissa lägen, där genomgående lägenheter inte är möjligt, föreslås istället hotellägenheter.

Detaljplanen var ute på samråd i januari 2022. De synpunkter som miljö- och hälsoskyddsnämnden då lämnade har i stora drag tillgodosetts i det aktuella planförslaget. Nämnden anser att planen med vald bebyggelsestruktur ger förutsättningar för en god boendemiljö. För vissa mindre delar av kvarteret finns det dock osäkerheter om bulleranpassningen är tillräcklig. Regleringen av bullernivåer vid hus 7 bör enligt nämnden ses över och bullerpåverkan från sopsugsterminalen bör studeras ytterligare. Erforderliga skyddsåtgärder bör säkerställas i plankartan.

Bakgrund

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) har från stadsbyggnadsnämnden fått rubricerat förslag till detaljplan för synpunkter. Planen är utställd på granskning med sista svarsdag den 3 oktober 2024.



Figur 1. Flygfoto över planområdet (gul linje). I anslutning till planområdet ses flera av de befintliga verksamheterna som detaljplanen syftar till att inte begränsa.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en omvandling av fastigheten Sillö 5 från nuvarande 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.

Planområdet ligger i utkanten av Larsboda verksamhetsområde. Planen syftar även till att befintliga verksamheter i Larsboda verksamhetsområde inte ska begränsas av den nya bebyggelsen och att verksamheterna ska ha viss möjlighet till utveckling. Exempel på verksamhet som planen behöver förhålla sig till är en fordonsverkstad som kommer ligga på cirka 25 meters avstånd från närmaste bostadsfasad. Närliggande bostäder utformas i huvudsak genomgående med tillgång till ljuddämpad sida för att klara kraven om verksamhetsbuller. Planområdet påverkas även av trafikbuller från intilliggande gator.

Dagvatten i planområdet tas omhand enligt stadens åtgärdsnivå med gröna lösningar som växtbäddar, skelettjordar och gröna tak. Gården, som idag är en hårdgjord parkeringsplats, kommer att tillföras grönska och bli uteplats för boende och förskolegård. Projektet delfinansierar en omdaning av Mårbackagatan till urbant stråk med dubbelriktad cykelbana och plantering av trädrad längs gatan.

Detaljplaneförslaget överensstämmer inte med översiktsplanens markanvändning där området är utpekade som verksamhetsområde

med möjlighet till industri och störande verksamheter. Därav genomförs planen med ett utökat förfarande.

Planen omfattas av planprogrammet för Tyngdpunkt Farsta, som tillstyrktes av miljö- och hälsoskyddsnämnden 2015. Detaljplanen var på samråd i januari 2022. Nämnden lämnade då dessa synpunkter på planförslaget:

- Enkelsidiga lägenheter vända mot Edsvallabacken bör utformas med fasadisolering enligt ljudklass B.
- Det bör studeras vidare huruvida det går att planera utifrån zon B avseende industri- och verksamhetsbuller i byggnadens sydöstra del mot Frykdalsbacken samt nordostliga hörn mot Edsvallabacken.
- Markundersökningen bör kompletteras med bedömning av förekomst av halogenerade lösningsmedel.

Nämnden rekommenderade vidare att en barnkonsekvensanalys skulle tas fram.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Miljöförvaltningen har sedan detaljplanens samrådsskede varit delaktiga i planarbetet. De synpunkter som MHN hade i samrådet har till stor del tillgodosetts. Förvaltningen är i stora drag positiv till planförslaget som ger förutsättningar för en god boendemiljö. Grönska tillförs tak och gårdsmark i en idag hårdgjord miljö, med omhändertagande av dagvatten enligt åtgärdsnivån, vilket kommer vara positivt för Forsån. Kvarstående synpunkter rör främst buller och utvecklas nedan.

Buller

Buller från verksamhetsområdet har sedan samrådet studerats mer ingående. Med föreslagen utformning bedömer stadsbyggnadskontoret att riktvärden för verksamhetsbuller klaras, och att befintliga verksamheter även har viss möjlighet till utökad verksamhet med mer buller. Förvaltningen instämmer i stort, men vill även poängtera att nya bostäder i ett verksamhetsområde allt jämt kommer att leda till en viss begränsning av hur mycket verksamheterna kan låta och utvecklas, jämfört med om området hade fortsatt vara ett renodlat verksamhetsområde. Om boende klagar på verksamhetsbuller kan det komma att leda till krav från MHN om att verksamheterna utreder sitt buller och vidtar åtgärder.

Vad gäller planförslaget är förvaltningen positiv till den bebyggelsestruktur som valts då den skapar en sluten innergård där boende får tillgång till uteplatser med god ljudmiljö (figur 2). Det nybyggda L-huset planeras utifrån det som kallas zon B. Zon B innebär att bostäder kan exponeras för högre ljudnivåer av

industribuller under förutsättning att de samtidigt har tillgång till en ljuddämpad sida där riktvärdena är skarpare. Detta möjliggör för ny bostadsbyggelse närmare verksamhetsområden utan att verksamheterna ska bli allt för begränsade i sin bullerpåverkan.

För hus 8 i den södra länkbyggnaden som vetter mot en fordonsverkstad medger planen endast hotellverksamhet, för vilket det inte finns riktvärden för bullernivåer vid fasad. Resterande del av länkbyggnaden (hus 7) regleras likt L-huset med zon B. Då bostäderna i hus 7 är enkelsidiga och enbart vetter mot verkstaden dras slutsatsen i planhandlingarna att bostäderna behöver klara det skarpare riktvärdet som gäller för ljuddämpad sida. Detta riktvärde klaras i dagsläget enligt bullerutredningen.



Figur 4 Zonindelning för Kv Sillö 5 baserad på maximala bullernivåer från tänkta framtida industriverksamheter enligt SBK.

Figur 2. Bild över föreslagen bebyggelsestruktur. På ena sidan av hus 8 föreslås enbart hotell eftersom det vetter mot en fordonsverkstad. På samma sida i hus 7 föreslås enkelsidiga bostäder.

Stadsbyggnadskontoret menar att regleringen av zon B gör att riktvärden för verksamhetsbuller kan klaras, och att befintliga verksamheter även får viss möjlighet till utökad verksamhet med mer buller. Enligt förvaltningen stämmer detta för L-huset där bostäderna görs genomgående, men inte för hus 7 där bostäderna är enkelsidiga. I praktiken innebär den föreslagna regleringen en begränsning av hur mycket den befintliga verksamheten öka sitt omgivningsbuller eftersom bostäderna är enkelsidiga och måste klara det skarpare riktvärdet för ljuddämpad sida. Detaljplanens syfte att inte begränsa verksamheternas möjlighet till viss utveckling motverkas därmed. MHN anser därför att hus 7 bör regleras på annat sätt än genom zon B, exempelvis genom att även i denna byggnad endast medge hotellverksamhet och inte bostäder.

Sopsugsterminal

Planbeskrivningen föreslår att en stationär eller mobil sopsugs-terminal ska placeras intill de föreslagna hotellägenheterna.

Avståndet mellan sopsugsterminalen och närmaste bostad i hus 7 är 18 meter. Enligt bullerutredningen behöver avluftningen placeras så långt från bostäderna som möjligt och vara vänd mot motsatt håll. Detta behöver enligt förvaltningen säkerställas i plankartan. Det behöver även tydliggöras vilka bullernivåer som orsakas vid fasad av såväl avluftningen som de andra momenten i en sopsugsterminal och om riktvärden för verksamhetsbuller uppfylls.

Övriga synpunkter

Planbeskrivningen anger på sida 45 en markanvändning (korsmark) som ska reglera att ”*Mark som endast får bebyggas med komplementbyggnad*”, vilket bland annat rör sopsugsterminalen. Plankartan bör kompletteras med en planbestämmelse för detta, då det saknas i nuläget.

Planbestämmelsen om översvämning bör förtydligas. I aktuell plankarta anges genom en utförandebestämmelse att sekundära flödesvägar ska säkras. Plankartan visar dock inte hur detta ska säkerställas, t.ex. genom de plushöjder som skyfallsutredningen föreslår.

Förvaltningen välkomnar att del av Mårbackagatan görs om till en grön stadsgata med dubbelriktad cykelbana samt att trädrader planteras längs gatan. Ombyggnationen sker utanför planområdet och regleras därmed inte i plankartan. Förvaltningen anser att åtgärdsnivån för dagvatten bör tillämpas även i detta byggprojekt. Träden utformas lämpligen som skelettjordar för ett hållbart omhändertagande av gatans dagvatten.

För att bidra till hushållning av resurser och minska påverkan på klimatet vill förvaltningen uppmuntra till att återbruka byggnadsmaterial, under förutsättning att det är lämpligt ur föroreningssynpunkt. Möjlighet till återbruk bör undersökas för de delar av bebyggelsen som rivs, t.ex. hörnhusen.

Enkelsidiga lägenheter föreslås nära en busshållplats på Edsvallabacken. Risken för störning i dessa bostäder är stor enligt förvaltningen. Förvaltningen anser att man i första bör lokalisera annat än bostäder i ett sådant läge, alternativt att flytta busshållplatsen längre bort från bostäderna för att undvika störningsrisk. I andra hand bör extra bra fönsterisolering användas, så kallad ljudklass B.

Anna Hadenius
Förvaltningschef
Miljöförvaltningen

Maria Svanholm
Avdelningschef
Miljöförvaltningen

Bilagor

Planhandlingar finns att läsa här:

<https://etjanster.stockholm.se/Byggochplantjansten/pagaende-planarbete/planarende/2020-06982>