



Handläggare: Cecilia Rivard
Telefon: 08-508 18 048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2008-04-24

**Förslag till detaljplan för Farsta centrum,
fastigheten Storö 21 m m**
Remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Omedelbar justering.

Ulla Thorslund
stadsdelsdirektör

Lena Rabe
avdelningschef

Sammanfattning

Syftet med förslaget är att göra en upprustning och utbyggnad av butiksytor i Farsta centrum. NK-huset byggs ut mot Storforsplan och Atriumhuset utökar sin yta mot Munkforsplan. Två gångbroar föreslås länka samman byggnaderna kring Farsta torg. Förvaltningen föreslår att utökningen av butiksytor och gångbron över Storforsgränd tillstyrks men att gångbron över Farsta torg förefaller mindre lämplig då den förändrar torgets och Farsta centrumets karaktär på ett alltför genomgripande sätt.

Ärendets beredning

Tjänsteutlåtandet har utarbetats inom avdelningen för personal och kansli. Stadsbyggnadskontoret önskar synpunkter på remissen senast 2008-04-11 men stadsdelsförvaltningen har fått remisstiden förlängd till 2008-04-30.

Bakgrund

Förvaltningen har på remiss fått ett förslag till detaljplan för Farsta centrum som möjliggör tillbyggnad och upprustning av butiksfastigheterna Atriumhuset och NK-huset samt nybyggnation av två gångbroar som sammanlänkar hela centrum.

Farsta centrum öppnade 1960 och genomgick under 1998 en genomgripande ombyggnad. Flertalet av byggnaderna sammanfogades så att besökarna till stor del kunde gå runt centrumet inomhus. Den centrala delen av Farsta centrum utgörs av Farsta torg som är omgivet av låga affärshus som är alla är individuellt utformade med karaktäristiska fasader.

Enligt stadsmuseets kulturhistoriska klassificering så har de flesta byggnaderna i Farsta centrum klassats som särskilt värdefulla (grön klass) och byggnaderna får inte förvanskas enligt 3 kapitlet 12 § plan- och bygglagen.

Fastighetsägaren Atrium Ljungberg AB vill nu lagom till 50-årsjubileet 2010 utöka butiksytorna med ca 7000 kvm genom att bygga till NK-huset och Atriumhuset samt bygga ihop alla byggnader med kompletterande gångbroar så att besökarna kan gå runt hela centrumet inomhus.

Förslaget i sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en upprustning och utbyggnad av NK-huset och Atriumhuset samt länka ihop byggnaderna runt torget för att skapa ett bättre samband mellan husen samt skapa större butiksytor. Farsta centrum rustades senast upp för tio år sedan och nu planerar fastighetsägaren Atrium Ljungberg AB lagom till 50-årsjubileet år 2010 en genomgripande upprustning.

Marken inom planområdet ägs av staden och i översiktsplanen anges området som tät stadsbebyggelse. Enligt gällande detaljplan är området avsett för centrumändamål och centumparkering.

Befintliga förhållanden

Farsta centrum innehåller ca 150 butiker och besöks av ca 15 miljoner människor varje år och kundkretsen täcker in flera stadsdelar och även angränsande kommuner. Omsättningen år 2006 var 1,637 miljarder kronor vilket är bland de högsta för centrumanläggningar i Stockholm.

Farsta torg är omgivet av låga affärshus med särpräglade individuella fasader. Tunnelbanan passerar på en viadukt och stationsbyggnaden bildar fond vid torgets norra ände. Utmed torgets långsidor ligger på vardera sidan tre centrumbyggnader

som är svagt vridna efter torgets konvexa form vilket ger en stark sammanhållande rumsverkan.

Flertalet byggnader i Farsta centrum har ett kulturhistoriskt värde och är klassificerade som särskilt värdefulla enligt stadsmuseets kulturhistoriska klassificering (grön klass). Enligt 3 kapitlet 12 § plan- och bygglagen får byggnaderna inte förvanskas.

Föreslagen tillbyggnad

Förslaget innebär tillbyggnad av två byggnader, NK-huset (hus 80) och Atriumhuset (hus 90) samt två gångbroar som förbinder husen dels med varandra dels med Åhlénshuset (hus 51).

NK-huset byggs till med tre våningar varav två över mark mot Storforsplan. Volymmässigt ansluter tillbyggnaden till den befintliga byggnadens höjd och material. En replik av den befintliga fasaden mot Storforsplan återuppbyggs i ett framflyttat läge. Gavelfasaderna mot Spelnäsgränd och Storforsgränd får ett nytt utseende.

Tillbyggnaden av Atriumhuset görs i två plan mot Munkforsplan och båda våningsplanen inrymmer handel. Tillbyggnaden får samma material och utförande som befintlig byggnad. I entréplan finns stora skyltfönster mot Munkforsplan och en ny entré för kontoren i högdelen. En ny entré till gallerian skapas mot Farsta torg. Vid entrén ligger ett kafé med stora glaspartier mot torget. Den befintliga gården glasas in.

I övre plan byggs två gångbroar med fyra meters fritt läge mot marken för att länka ihop hela centrumanläggningen. Den ena bron är en länk mellan det övre planet i NK-huset och Atriumhuset och utförs med en äldre gångbro som förebild som tidigare suttit på motsatt sida om NK-huset. Den andra bron länkar ihop Atriumhuset och Åhlénshuset. Den ska upplevas som ett modernt komplement till arkitekturen vid Farsta torg. Med sin runda form blir den ett helt eget element.

Antikvariska konsekvenser

Nyréns arkitektkontor har på uppdrag av Atrium Ljungberg AB tagit fram en antikvarisk konsekvensanalys som utgjort en del av planeringsunderlaget till förslaget. Analysen bedömer att en tillbyggnad av Atriumhuset kan vara möjlig att utföra utan att byggnadens antikvariska värde förvanskas påtagligt. Tillbyggnaden av NK-huset bedöms vara möjlig att utföra utan att byggnaden som helhet förvanskas.

Gångbron mellan NK-huset och Atriumhuset bedöms inte vara främmande för Farsta centrum. Den andra gångbron som läggs diagonalt över norra delen av torget framför tunnelbanehuset innebär ett iögonfallande tillägg som delvis skymmer Atriumhusets och tunnelbanehusets fasader och inskränker torgrummets volym. Åtgärden bedöms påverka Farsta centrums kulturhistoriska värden negativt.

Trafik och parkering

Utbyggnaden sker inom befintlig parkeringsmark och leder till att antalet bilplatser minskar med ca 70 på Storforsplan och ca 20 på Munkforsplan. Parkeringsplatserna på Storforsplan effektiviseras genom att de vrids 90 grader samtidigt som orienterbarheten och gångriktningar tydliggörs.

En trafikanalys har gjorts och det har noterats att planerad parkeringsutbyggnad är större än vad som normalt krävs. Framtida ombyggnader eller tillbyggnader kan vara mycket begränsade med tanke på ökade trafikrörelser, framkomlighet och miljöpåverkan. Den övre trafikkapaciteten på Farstavägen och Larsbodavägen kan efter ombyggnaden av parkeringsplatserna uppnås och skapa långa köbildningar.

Miljö

Planens miljöpåverkan är främst lokal och av mindre omfattning. Miljöförvaltningen bedömer att dagvatten, klimatpåverkan och energifrågor utgör väsentliga miljöfrågor som ska beaktas i detaljplaneringen. Inom Farsta centrum finns flera kopparplåtsbekädda tak som föreslås åtgärdas med hjälp av ytbehandling eller rening av avrunnet vatten. Dagvatten från Farsta centrum tas om hand i befintligt system och mynnar ut i Farstavägens dagvattenledning.

De energieffektiva lösningar som planeras i anslutning till om- och tillbyggnader ska redovisas till miljöförvaltningen. I samband med ombyggnaden byts alla ventilationskanaler mot mer energieffektiva installationer i NK-huset och Atriumhuset. Den främsta klimatvinsten med projektet är att uppvärmning och nedkylning av byggnaderna med direktverkande el undviks till förmån för fjärrvärme och fjärrkyla.

Tillgänglighet

Tillgängligheten bedöms inte påverkas av ombyggnaden. Butikerna nås från gatuplan och nya entréer underlättar för funktionshindrade att komma in i byggnaderna.

Förvaltningens synpunkter och förslag

En omfattande ombyggnad och upprustning av Farsta centrum gjordes år 1998 och lagom till 50-årsjubileet vill fastighetsägaren genomföra ytterligare en genomgripande ombyggnad och förändring. Centrumanläggningar tenderar till att bli större och större och det är säkert så att det finns en marknad för ytterligare expansion och mer butiksytta. Men det finns också en gräns för hur mycket man kan förändra och bygga till utan att karaktären av en centrumbebyggelse och en plats förändras alltför påtagligt.

Farsta centrum har kännetecknats bland annat av de individuellt utformade fasaderna på affärshusen. Vid den senaste stora ombyggnaden försvann mycket av "tårtpappersfasaden" bakom tillbyggnaden i den södra delen av torget. Även de sammanlänkningsbyggnader som gjordes i övrigt mellan husen har gjort att fasadernas speciella uttryck blivit mindre tydliga. Flertalet av byggnaderna är kulturhistoriskt

klassificerade som särskilt värdefulla och får därmed inte förvanskas enligt plan- och bygglagen. Om det nu sker ytterligare tillbyggnader urholkas än mer av det kulturhistoriska värdet av Farsta centrum.

NK-husets byggnadsvolym kommer nästan fördubblas efter tillbyggnad vilket naturligtvis blir en stor förändring och är en förvanskning av ursprunglig byggnad. Men fasaden mot Storforsplan kommer att behållas och återuppbyggas i ett framflyttat läge vilket gör att tillbyggnadens inverkan blir något mindre än om utformningen av huset helt hade förändrats. Gränden mellan NK-huset och Atriumhuset skulle bli mer inbjudande och det skulle bli mindre känsla av baksida om det skapades en entré till NK-huset från Storforsgränd. Fasaden mot Storforsgränd får ett nytt utseende men har det befintliga materialet som utgångspunkt vilket förhoppningsvis blir lyckat.

Den gångbro som föreslås över Storforsgränd mellan NK-huset och Atriumhusets övre plan kommer förmodligen att smälta väl in i miljön. Förebilden är en äldre bro som tidigare fanns på andra sidan av huset och den kommer sannolikt inte kännas som något främmande inslag.

På Storforsplan försvinner ett 70-tal parkeringsplatser men dessa ersätts med nya platser på det planerade parkeringsdäcket på Farstaplan. Om man enligt förslaget vrider parkeringsplatserna och på så sätt får ett bättre utnyttjande innebär det sannolikt att ett flertal träd måste bort. Dessa måste då ersättas av träd i nya lägen. Förutom att träd och parkeringsplatser tas bort får även ett mindre gatukök som upplåts av Atrium Ljungberg AB maka på sig.

Atriumhuset sett från Munkforsplan och tunnelbanan ser idag ut som en baksida. En tillbyggnad i två våningar för butiksändamål kan skapa en mer attraktiv och levande fasad än vad som är fallet i nuläget. En glasad upplyst bottenvåning och ny entré till den höga delen av huset ger ett trevligare intryck av byggnaden.

Inglasning och nya affärsytor på befintlig gård kan vara ett bra tillskott. En ny och inbjudande entré från Farsta torg är välbehövlig då byggnaden idag förefaller ganska anonym jämfört med övriga butiksbyggnader i Farsta centrum. Intill entrén föreslås att ett kafé placeras med stora glaspartier mot torget och sommartid kan en uteservering utgöra ett trevligt inslag i utemiljön. Det gäller då att lyckas göra det tillgängligt och framkomligt för alla och att konflikter inte uppstår mellan kafégäster, torghandlare och gående.

På Munkforsplan försvinner också några parkeringsplatser men även dessa ersätts med föreslagen komplettering på Farstaplan. Minst två tämligen stora träd måste fällas för att möjliggöra byggnation och kompensation för dessa behövs i närområdet.

Farsta centrum har gott om möjligheter till bilparkering och ett bra kollektivtrafikläge men cyklisterna är nästan bortglömda. Bra, upplysta och klimatskyddade

cykelparkeringar borde det finnas plats för inom centrumområdet. En översyn av lämpliga platser för cykelparkeringar bör ske i samband med övrig upprustning.

Gångbron som föreslås diagonalt över Farsta torgs norra del mellan Atriumhuset och Åhlénshuset står omnämnt som ett modernt komplement. Stadsbyggnadskontoret menar att gångbron är acceptabel trots att den har en negativ inverkan på det kulturhistoriska värdet av Farsta centrum. Gångbron anses utgöra en väsentlig del av förslaget som innebär att man ska kunna gå runt hela centrumet inomhus. Förvaltningen delar inte den uppfattningen utan bedömer gångbron som främmande. Sett från tunnelbanan hamnar gångbron mitt i blickfånget och vyn över torget blir spolierad.

Tidigare fanns luft mellan byggnaderna och Farsta torg gav ett öppet intryck. Alla mellanrum mellan husen har byggts igen. Om den norra delen vid tunnelbanan förses med en gångbro blir intrycket av torget inbyggt, instängt och karaktären av det ursprungliga Farsta torg är helt borta.

Förvaltningen förutsätter att de mest energieffektiva lösningarna planeras för projektet. Centrumanläggningar använder mycket energi för fläktar och belysning. Det är utmärkt att det värmeöverskott som råder på grund av kraven på belysning kan återvinnas vilket minskar behovet av tillskottsvärme. Detsamma gäller återvinning av kylan i frånluften som minskar behovet av tillskottskyla. Energieffektiva installationer innebär mindre energiförluster och på sikt antagligen lägre energikostnader för fastighetsägaren.

Dagvattnet från NK-husets koppartak motsvarar 3,6 % av Stockholms totala avrinning från alla koppartak. Detta problem bör åtgärdas i samband med upprustningen av centrum för att undvika belastningen av tungmetaller till Magelungen.

Förvaltningen föreslår att nämnden tillstyrker tillbyggnaderna av NK-huset, Atriumhuset och gångbron över Storforsgränd men gångbron mellan Atriumhuset och Åhlénshuset förefaller mindre lämplig.

Bilagor

1. Inbjudan till plansamråd
2. Planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Plankarta för Farsta centrum (fastigheten Storö 21 m m)