



Förslag

Detaljplan för

Farsta centrum

(fastigheten Storö 21 m m)

i stadsdelen Farsta i Stockholm

S-Dp 2007-36151-54

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en upprustning och utbyggnad av två av butiksfastigheterna, NK-huset och Atriumhuset, i Farsta Centrum samt länka ihop byggnaderna runt torget för att skapa ett bättre samband mellan byggnaderna samt utöka andelen butiksytor.

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet omfattar del av fastigheten Storö 19 (Storö 19,1) och del av Storö 21 i Farsta med en total yta på ca 7 500 kvm.



*Planområdesläge i stadsdelen***Bakgrund**

Tio år har gått sedan Farsta centrum senast rustades upp och sedan dess har köpcentret återtagit sin ställning som ett av de ledande i stockholmstrakten. Lagom till 50-årsjubileet år 2010 planerar fastighetsägaren Atrium Ljungberg AB en genomgripande upprustning av centrumet.



Farsta centrum under ombyggnad 1998

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av staden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktsplan 99 och Stockholms byggnadsordning**

I översiktsplanen anges området som tät stadsbebyggelse. I stadens översiktsplan upptas Farsta Centrum som centrum för flera närliggande stadsdelar. Enligt öp 99 kan kompletteringsbebyggelse med bl.a. arbetsplatser behövas för att kunna bibehålla och förbättra serviceutbudet i större centrumanläggningar.

I Stockholms byggnadsordning klassificeras området som tunnelbanestad.

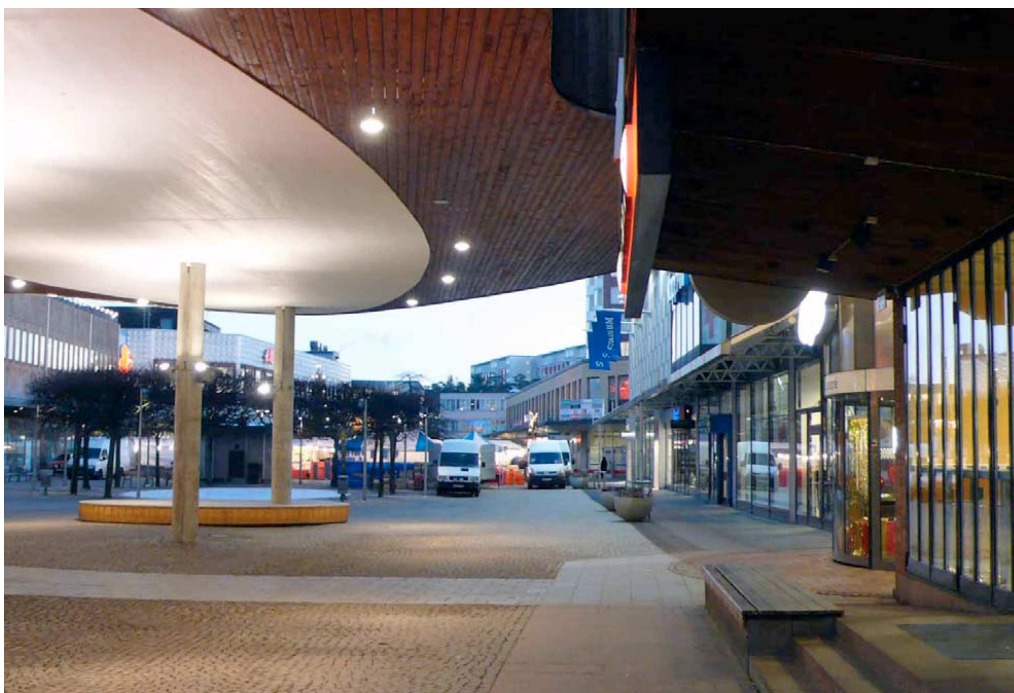
Gällande planer

Inom planområdet gäller Pl 5659, fastställd år 1961, Dp 93107, fastställd 1996 och Dp 96090 fastställd 1998. Enligt gällande detaljplan är området avsett för centrumändamål och centumparkering.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Befintliga förhållanden**

Farsta Centrum byggdes samtidigt som bostäder och arbetsplatser kom till i området. Centrumet öppnades 1960 och återinvigdes 1998 efter en omfattande ombyggnad. Alla byggnader genomgick en totalrenovering invändigt och byggdes sedan samman så att besökarna kunde gå runt hela centrumet inomhus. Antalet besökare är stort (ca 15 miljoner) och kundkretsen täcker flera stadsdelar och även angränsande kommuner. Centrumanläggningen innehåller ca 150 butiker och upptar en stor del av köpkraften i södra delen av Stockholm. Enligt Handelns Utredningsinstitut (HUI) omsatte Farsta Centrum år 2006 1,637 miljarder kronor. Bara Täby centrum och Kista Galleria hade en högre omsättning.

Marknadsindikationer för Farsta Centrum tyder redan idag på än högre omsättning och utredningar antyder att centrumet kan expandera med några tusen kvadratmeter i försäljningsyta.



Farsta Torg

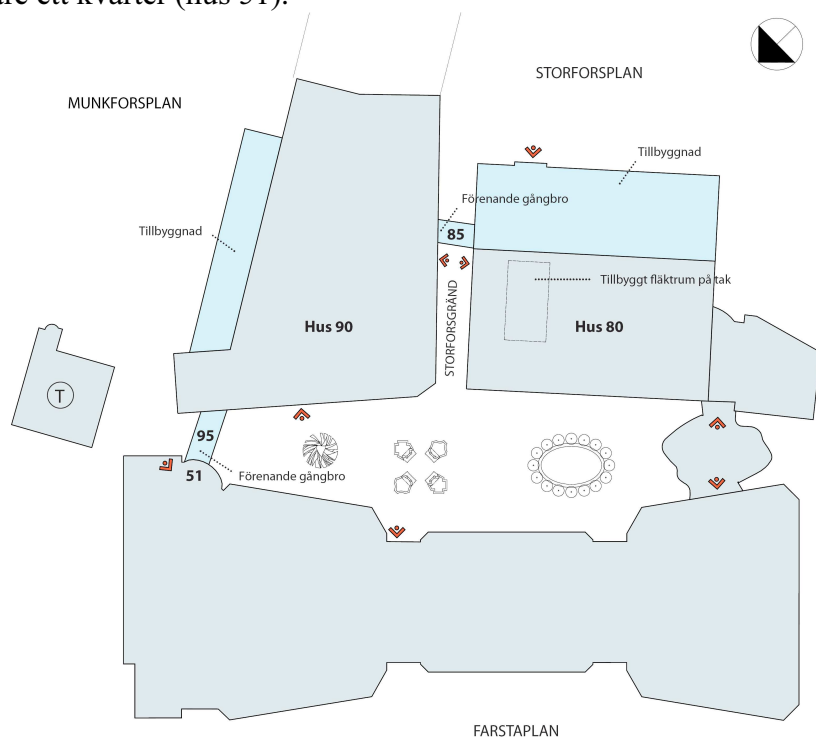
Farsta centrums hjärta utgörs av det långsmala, konvexa Farsta torg som mäter ca 40 x 170 m och är orienterat i nordostlig-sydvästlig riktning. Torget är omgivet av låga affärshus med festligt utformade fasader. Tunnelbanan passerar på en viadukt och den kubformade stationsbyggnaden bildar fond vid torgets norra ände. Utmed torgets långsidor ligger vardera tre centrumbyggnader med individuellt utformade och starkt karaktärsskapande fasader, de ligger svagt vridna efter torgets konvexa form, vilket ger en stark och sammanhållen rumsverkan.

Kulturhistoriskt värde

Farsta centrum och flertalet byggnader där är klassificerade som särskilt värdefulla i stadsmuseets kulturhistoriska klassificering (grön klass). Enligt 3 kap 12§ plan- och bygglagen får byggnaderna därmed inte förvanskas (PBL 3:12).

Förslaget

Förslaget innebär tillbyggnad av två kvarter (hus 80 och 90) samt två gångbroar som förbinder dessa kvarter dels med varandra och dels med ytterligare ett kvarter (hus 51).

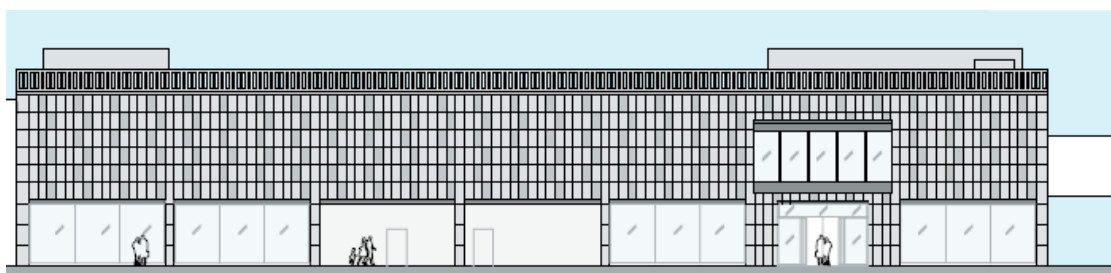


Situationsplan

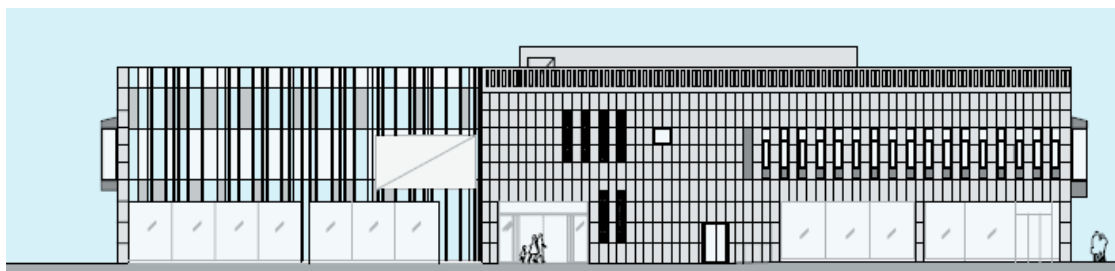
1. NK-huset (hus 80)

NK-huset byggs till mot parkeringen på Storforsplan med en volym i tre våningar varav två över och en under mark. Tillbyggnaden görs för att skapa mer och bättre ytor för handel. 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 som understryker tillägget samtidigt som utförandet har sin utgångspunkt i den befintliga byggnadens material och tidsanda. Taket på tillbyggnaden skiljs av från befintlig byggnad och utgörs av bandtäckt plåt/papp/takduk med invändig avvattning.



Fasad mot Storforsplan

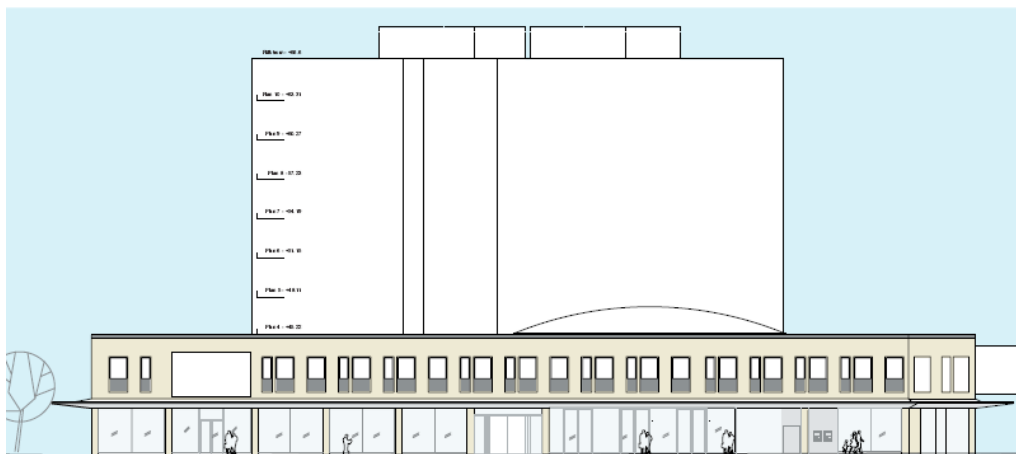


Fasad mot Storforsgränd

2. Atriumhuset(hus 90)

Tillbyggnaden mot Munkforsplan utförs i två plan och inrymmer handel i båda våningarna. Tillbyggnaden får samma material och utförande som den befintliga byggnaden. I entréplanet finns stora skyltfönster mot Munkforsplan såväl som en ny entré för kontoren i högdelen.

En ny entré till gallerian skapas mot Farsta Torg. Intill entrén ligger ett kafé med stora glaspartier mot torget. Glaspartierna kan sommartid öppnas upp mot torget och en uteservering ger då liv åt platsen vid entrén.



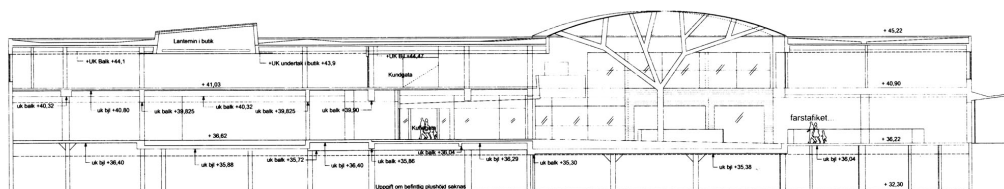
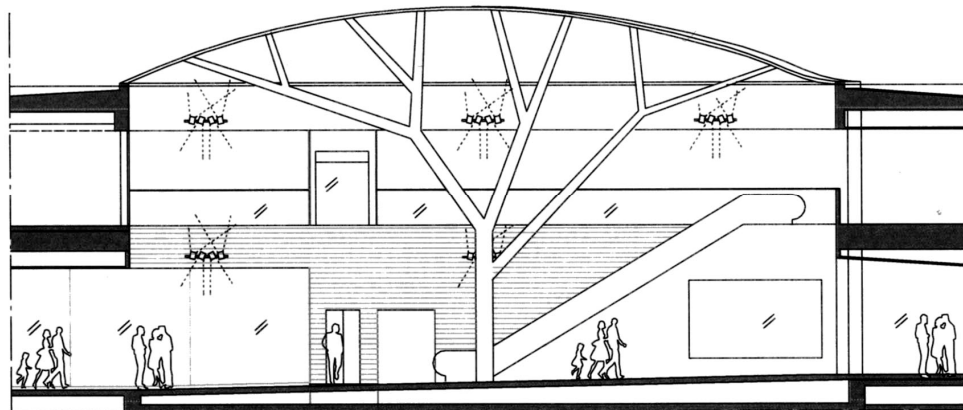
Fasad mot Farsta torg

Taket på tillbyggnaden föreslås utgöras av papp/takduk som de befintliga med invändig takavvattning.



Fasad mot Munkforsplan

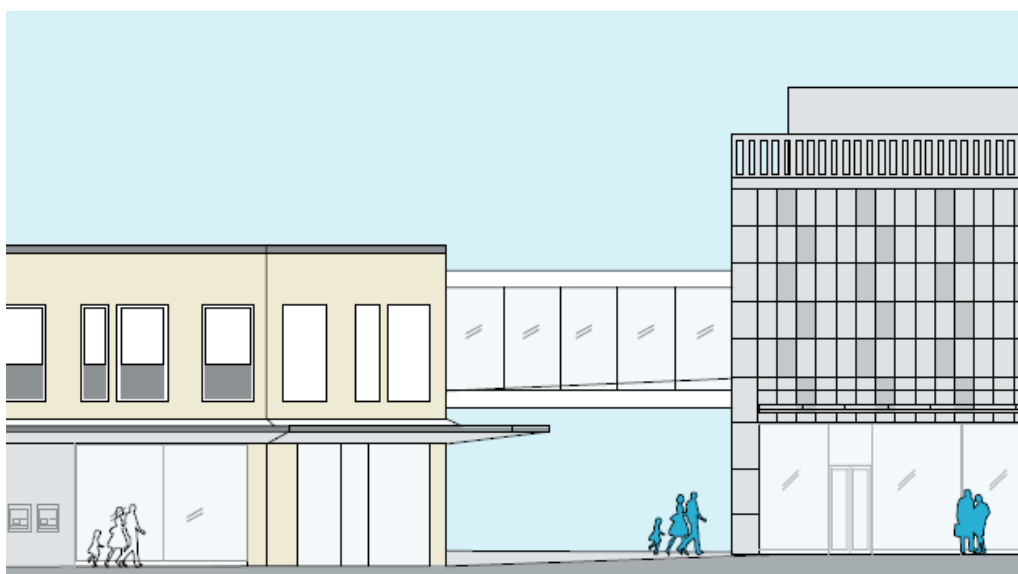
Befintlig gård gläser in. Det nya glastaket föreslås bäras upp av en trädliknande stålkonstruktion. Både stålkonstruktionen och glastaket förses med effektbelysning. Brandluckor med ramar för automatisk öppning installeras i glastaket enligt brandskyddsbestämmelser.

*Sektion**Principsektion*

3 Gångbroar

Två gångbroar med fyra meters fritt mått mot marken byggs i övre plan för att länka ihop hela centrumanläggningen. Den ena är en länk mellan kundgatorna i det övre butiksplanet i hus 80 och 90 och utförs med en äldre gångbro, som tidigare suttit på vänster sida om NK-huset, som förebild.

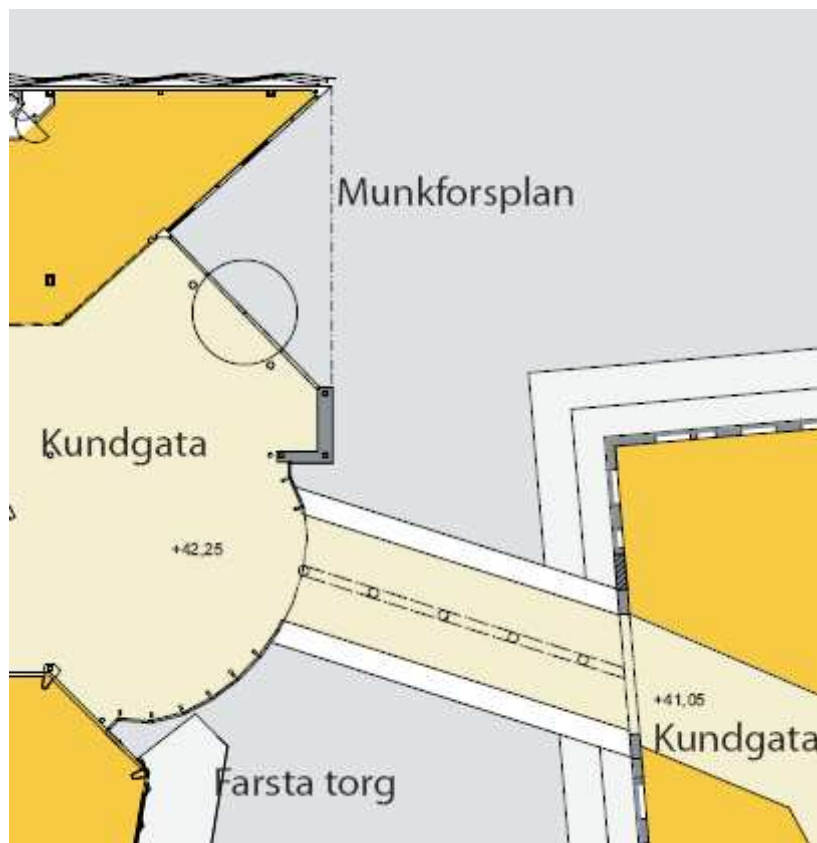
Utformning av bron ansluter till befintliga glaspartier och burspråk i NK-huset. Konstruktionen är en lätt stålkonstruktion med glaspartier i stående format. Här används järnfritt glas för bästa genomsiktighet.

*Ny gångbro sedd från Farsta torg*



Vy från Storforsplan

Den andra bron länkar ihop hus 90 och hus 51. Den ska upplevas som ett modernt komplement till arkitekturen vid Farsta torg. Med sin runda form blir den ett helt eget element och med sin glasfasad tar den så litet som möjligt av synfältet mot torget.



Undersidans glasyta är belagd med spegelfilm vilket gör att den både reflekterar ljus och bidrar till intrycket av lätthet. Genom glaset i fasaden ser man gångbrons bärande element, en kraftig fackverksbalk som spänner mellan kvarteren som den förbinder. Fackverksbalken är ett av gångbrons karaktärsdrag och fungerar som en söm mellan kvarteren.



Gångbro sedd från tunnelbane ingången



Gångbron sedd från Farsta torg

Utredningar

Tre särskilda utredningar/studier har utförts inom projektet, som planeringsunderlag:

- *Trafikanalys*
- *Begränsad MKB*
- *Antikvarisk konsekvensbeskrivning*

Alla utredningar och sammanställningar finns tillgängliga på Stadsbyggnadskontoret.

Antikvariska konsekvenser

Nyréns Arkitektkontor har på uppdrag av Atrium Ljungberg AB tagit fram en antikvarisk konsekvensanalys för att närmare belysa i vilken grad de kulturhistoriska värdena kommer att påverkas som följd av föreslagna tillbyggnader.

Tillbyggnad av Atriumhuset

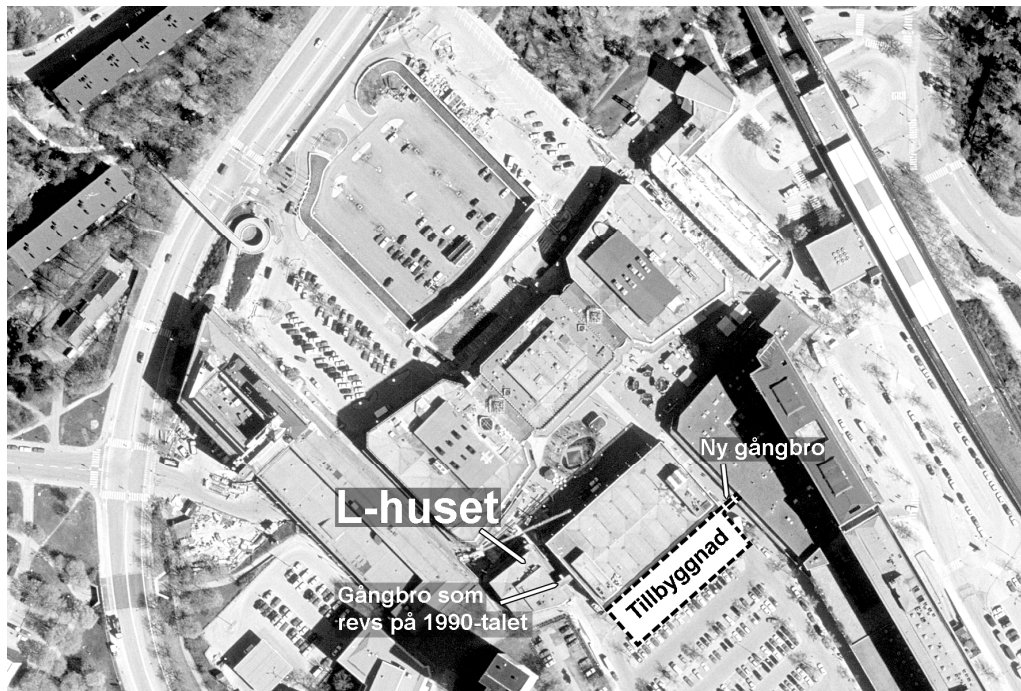
En tillbyggnad av Atriumhuset samt ändring av dess fasad mot Farsta torg bedöms, enligt analysen, vara möjliga att utföra utan att byggnadens kulturhistoriska värde förvanskas påtagligt.

Tillbyggnad av NK-huset

Tillbyggnaden mot parkeringen i söder (Storforsplan) bedöms vara möjlig att utföra utan att byggnaden som helhet förvanskas då den utförs som en förtjockning av huskroppen med ungefär halva byggnadsytan, samt då befintlig fasad mot Storforsplan återuppbyggs i ett framflyttat läge.

Gångbroar

Gångbron som länkar ihop Atriumhuset med NK-huset föreslås som en glasgång mellan huskropparnas fasader mot Storforsgränd och utformas i likhet med den motsvarande gångbro som ursprungligen förband NK-huset med L-huset (bilden nedan) och revs på 1990-talet. Den nya gångbron bedöms inte vara främmande för Farsta centrum på grund av den ursprungliga gången som fyllde motsvarande funktion och uppfördes i motsvarande läge.



Den andra gångbron, som länkar ihop Atriumhuset med Åhlénshuset, läggs diagonalt över norra delen av torget, framför Tunnelbanehuset och ges ett eget arkitektoniskt uttryck med oval form, glasväggar och synlig bärande kärna av stålbalkar.

Gången innebär ett iögonfallande tillägg som delvis skymmer Atriumhusets och Tunnelbanehusets fasader. Framförallt bedöms en gångbro i detta läge medföra att torgets karakteristiska form inte längre kan upplevas fullt ut, att torgrummets volym inskränks och att ett starkt iögonfallande, främmande element tillförs centrummiljön. Åtgärden bedöms påverka Farsta Centrums kulturhistoriska värden negativt.

Parkering

Butiksyrtorna i Farsta centrum planeras utöka med ca 7000 kvm BTA. Dessa utbyggnader sker inom befintlig parkeringsmark vilket leder till visst bilplatsbortfall inom Storforsplan och Munkforsplan med ca 70 bilplatser respektive ca 20 bilplatser.

Genom att vrida parkeringsplatserna inom Storforsplan 90 grader effektiviseras parkeringsanvändningen samtidigt som gångriktningar tydliggörs och orienterbarheten förbättras. Denna omdisponering innebär att

parkeringsbortfall undviks. En planerad överdäckning av parkeringen vid Farsta plan ger ett parkeringstillskott med ca 200 bilplatser.

Trafikanalys

På uppdrag av Atrium Ljungberg AB har Grontmij AB tagit fram en trafikanalys som underlag för fortsatt planarbete för centrumutbyggnader och för planeringen av de nya parkeringsanläggningarna i anslutningen till centrumet.

Förstärkning av centumparkeringen med ca 400 bilplatser är utgångspunkten för denna trafikanalys. Det har också noterats att planerad parkeringsutbyggnad är större än vad som normalt krävs.

Det framgår av trafikanalysen att vissa trafikåtgärder föreslås övervägas för att säkra god framkomlighet inom centrumområdet även efter en utbyggnad av parkeringsplatserna. Den övre gränsen för trafikkapaciteten på Farstavägen och Larsbodavägen kan, efter ombyggnaden av parkeringsplatserna, uppnås och skapa långa köbildningar. Detta indikerar att framtida ombyggnader eller tillbyggnader kommer att vara mycket begränsade med tanke på ökade trafikrörelser, framkomlighet och miljöpåverkan.

Följande åtgärder föreslås prövas:

1 Dagens utformning av gatuanslutningarna vid Farstaplan kan behållas. Handlingsfrihet för framtida dubbelriktning av den norra parkeringsanslutningen föreslås övervägas.

2 Förbjud vänstersvängande trafik i korset Farstavägen/Larsbodavägen (söderifrån mot Farsta gymnasium). Omdisponera körfälten och anpassa signalfaser så att trafikfunktion och framkomlighet förbättras i gatukorsningen.

3 Förstärk Storforsplans utfart mot Larsbodavägen till två körfält om parkeringen behålls vid dagens bilplatsantal inom området. Överväg korsningsombyggnad om parkeringen väsentligt utökas på Storforsplan.

4 Överväg förstärkning av Munkforsplans utfart mot Larsbodavägen till två körfält om planerad samordnad parkeringsutbyggnad av centrum- och infartsparkering genomförs inom detta parkeringsområde.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Behovsbedömning

Enligt "Förordning om ändring i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, SFS 2005:356", (bilaga 2 och 4) har stadsbyggnadskontoret gjort en behovsbedömning av planprojektet. Underlag till bedömningen har lämnats av miljöförvaltningen. Stadsbyggnadskontoret bedömer i enlighet med Miljöförvaltningsbedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap 18§ PBL och 6 kap 11§ MB.

Planens miljöpåverkan är främst lokal och av mindre omfattning och dess genomförande har liten betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan eller uppfyllande av miljömål.

Miljöförvaltningen bedömer att dagvatten och klimatpåverkan-energi utgör väsentliga miljöfrågor att belysa i miljökonsekvensbeskrivningen och att beakta i detaljplaneringen.

Dagvatten

Dagvattnet från de byggnader som omfattas av projektet leds till sjön Magelungen. NK-husets tak består av koppar med en yta om cirka 2000 kvadratmeter. Inom hela Farsta centrum finns cirka 14400 kvadratmeter kopparplåtsbeklädda tak.

Den årliga avrinningshastigheten från NK-husets koppartak har beräknats till 3.6 kg årligen. Den totala avrinningen från Stockholms alla koppartak har beräknats till ungefär 1 ton årligen. Detta innebär att kopparavrinningen från NK-husets tak motsvarar 3.6 ‰ av den totala mängden avrunnen koppar. För att minska belastningen av tungmetaller till sjön Magelungen föreslås att koppartak åtgärdas med hjälp av ytbehandling eller rening av avrunnet vatten.

Dagvatten från Farsta centrum tas om hand i befintligt system förlagt under lastgateplanet och mynnar ut i Farstavägens dagvattenledning.

Energianvändning och klimatpåverkan

Stockholms stads miljökontor har i sitt ställningstagande till berörda planers miljöpåverkan bedömt att de energieffektiva lösningar som planeras i anslutning till om- och tillbyggnader ska redovisas. Bakgrunden till detta är att centrumverksamhet innebär omfattande energianvändning från bland annat fläktar och belysning, vilket har betydelse för klimatet.

Centrumbebyggelse ställer stora krav på utformning då det är viktigt att miljön är öppen och inbjudande. Här gäller det att i den arkitektoniska utformningen hitta en balans mellan funktion och energioptimering. I centrumbebyggelse råder generellt ett värmeöverskott tack vare stora krav på belysning.

Återvinning av värme och kyla från frånluften tillämpas för att minska behovet av tillskottsvärme och kyla.

NK-huset och Atriumhuset, som främst berörs av ombyggnaden, har enbart glasfasad i bottenvåningen. För att vara centrumverksamhet är andelen glasfasad relativt liten vilket innebär att behovet av komfortkyla blir lägre. Övre plan består av tät betong med litet energiutbyte med omgivningen.

I samband med ombyggnaden av Atriumhuset och NK-huset byts alla ventilationskanaler mot moderna och mer energieffektiva installationer. De nya systemen blir väl isolerade vilket innebär lägre energiförluster. Dessutom dimensioneras systemen med marginal för framtida förändringar. Den främsta klimatvinsten av projektet är att uppvärmning och nedkylning av byggnaderna med direktverkande el undviks till förmån för fjärrvärme och fjärrkyla.

Tillgänglighet

Ombyggnaden av butikslokalerna bedöms inte påverka tillgängligheten för personer med funktionshinder. Butikerna nås direkt från gatuplan och nya entréer underlättar för funktionshindrade personer att ta sig utan svårighet in i lokalerna.

Avfallshantering

All avfallshanteringen och varutransport sker i lastgateplanet som är belägen under torget och angörs från Munkforsplan.

Stadsbilden

Efter tillbyggnaden bevarar NK-huset sin ursprungliga exteriör och Atriumhuset sitt ursprungliga utseende. Därmed kommer stadsplanemönstret med det långsmala underbyggda torget och de långa butiksbyggnaderna att bevaras.

Medverkande

Detaljplanen har utarbetats inom stadsbyggnadskontoret i samråd med exploateringskontoret, trafikkontoret och beställaren, Atrium Ljungberg AB.

Bengt Andréén
planchef

Renoir Danyar
planarkitekt