



Handläggare: Cecilia Rivard
Telefon: 08-508 18 048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2012-05-24

Förslag om detaljplan för Storö 24 med flera fastigheter i Farsta centrum

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen av förslaget om detaljplan för Storö 24 med flera fastigheter i Farsta centrum.
2. Omedelbar justering.

Steinunn Á Håkansson
stadsdelsdirektör

Lena Rabe
avdelningschef

Sammanfattning

Farsta Centrums fastighetsägare Atrium Ljungberg AB vill med föreslagen detaljplan göra det möjligt att komplettera handelsutbudet med en stor livsmedelsbutik. Förutom butik föreslås ett parkeringsgarage i två plan. Etableringen nås dels från Farstaplan och dels från Karlandaplan.

Karlandaplan och Storöplan är idag svårtillgängliga ytor i olika marknivåer. En stor matvaruaffär blir ett bra tillskott till övriga centrumbyggnader förutsatt att utformningen av byggnaden noga övervägs. Förvaltningen är positiv till att området utvecklas från parkeringsyta till handelsetablering.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för planering, strategi och service.

Bakgrund

För området vid Karlandaplan har fastighetsägaren Atrium Ljungberg AB en detaljplan från 2001 som de inte har för avsikt att utnyttja. Befintlig plan medger ett parkeringsgarage i fyra till fem våningar samt biograf på övre plan.

Atrium Ljungberg AB vill planändra och istället möjliggöra en verksamhet med handel samt parkeringsgarage. Syftet är att komplettera Farstas centrumanläggning med en större matvarubutik. Fastighetsägaren ser butiksetableringen som ett viktigt komplement till handelsutbudet i Farsta Centrum där en större livsmedelsbutik saknas.

Förslaget har remitterats till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 28 maj.

Remissen i sammanfattning

Planen syftar till att komplettera centrumanläggningen i Farsta med en större matvarubutik på omkring 3 400 m² med två underliggande garageplan. Atrium Ljungberg AB har en relativt ny detaljplan för området vilken medger ett parkeringsgarage i fyra till fem våningar samt en ovanpåliggande biograf. Fastighetsägaren kommer inte att utnyttja den detaljplanen.

Farsta utpekas som tyngdpunkt i den nya översiktsplanen – Promenadstaden. Farsta centrum ska utvecklas som mötesplats med tydliga stråk mellan torg och omgivning. Centrumdelen utökas med fler butiksytor, bostäder och arbetsplatser. Delar av Farsta är klassat som en kulturhistorisk värdefull miljö vilket bör beaktas i utvecklingen av Farsta centrum.

Planområdet utgörs av Karlandaplan som har en större markparkering och Storöplan med körytor för inlastning till centrumanläggningen samt en mindre markparkering. Ett fåtal butiker har sina entréer mot parkeringen.

Centrumanläggningen bildar en sammanhållen miljö med stort miljöskapande och samhällshistoriskt värde. Under slutet av 1990-talet genomfördes en förnyelse av Farsta centrum. Ombyggnaden innebar bland annat att de stora affärshusen byggdes ihop till en sammanhängande galleria. Farsta centrum har grön beteckning enligt Stockholms stadsmuseums klassificering. Det innebär att området har ett särskilt värde för stadsbilden. Karlandaplan utgör en del av den välplanerade helheten och har ett visst kulturhistoriskt värde.

Farstavägen belastas av trafik från boende, besökare och tyngre trafik som lastbilar. Gång- och cykeltrafiken sker längs med Farstavägen på egen körbana. Planområdet består av en parkeringsplats på högre nivå, Karlandaplan, och en på

lägre nivå, Storöplan. Området är idag inte tillgängligt för personer med rörelsenedsättning på grund av de stora höjdskillnaderna.

Ny bebyggelse

Den föreslagna nybyggnaden utgörs av tre våningsplan där de två nedersta innehåller parkering och det översta planet utgörs av livsmedelsbutik samt personal- och inlastningsfunktioner. Nybyggnaden kopplar på befintlig byggnad och kommer att nås via en ny passage från Farstaplan. Nivåskillnaderna på platsen gör att den andra entrén ligger i anslutning till det nedre parkeringsplanet. Besökarna tar sig med hissar eller trappor upp till butiksnivån.

Gator, trafik och tillgänglighet

Öster om planerad bebyggelse kommer en kvartersgata uppföras som kommer att försörja bilar till vårdhuset och till livsmedelsbutikens garage. En mindre lastgata kommer att anläggas till lastområdet.

Garaget kommer att innehålla 160 platser varav fyra är handikapplatser. Parkeringsplanen är utformade som kallgarage, utomhus under tak. Förslaget följer stadens cykelparkeringsnorm med plats för 20 cyklar i anslutning till butikens entré. Inne i garaget finns plats för 40 cyklar och vid personalingången finns ytterligare cykelplatser.

Nivåskillnader i golv hanteras med ramper med en maximal lutning på 1:20. Alla plan nås med hiss. Fotgängare och cyklister når butiken via en ny entré genom befintligt hus på Farstaplan och vid huvudentrén i hörnet Farstavägen–Nykroppagatan. Bilburna kunder angör parkeringen från infarten vid Farstavägen–Nykroppagatan. Angöring kan också ske vid kvartersgatan vid vårdhuset.

Avfallshantering sker inom fastigheten i anslutning till livsmedelsbutikens lastgård.

Gestaltungsprinciper

Karaktistiskt för Farsta centrum är att dess olika byggnader givits ett starkt individuellt uttryck. Butiken med garage kommer att utgöra en stor volym och det är därmed ytterst viktigt hur byggnaden gestaltas.

Fasaden är uppdelad i flera olika sekvenser. Ett raster av stående lameller gör fasaden föränderlig. Beroende på vilken funktion som finns bakom rastret har mellanrummet mellan lamellerna olika avstånd. Entrén är viktig som funktion och föreslås bli helt glasad vid Farstavägen och ska visa var de huvudsakliga kommunikationerna i byggnaden ligger.

Material i sockel föreslås vara betong. Fasaderna planeras bestå av svarta släta element med dekorlameller av metall.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Farsta centrum har byggnader och strukturer med ett särskilt kulturhistoriskt värde och har stora arkitektoniska kvaliteter. Konsekvenser av förslaget måste belysas och anslutningen till befintlig byggnad måste genomföras med stor varsamhet och respekt. Risker är stora att det kulturella utbudet utarmas i centrum när gällande detaljplan för biograf ersätts med handel.

Markföroreningar

Inom fastigheterna Storö 2 och Storö 24 har tidigare funnits två bensinstationer. En miljögranskning av fastigheterna gjordes i mars 2012. Utredningen visade att det vid schaktning kommer att krävas en översiktlig miljögeoteknisk undersökning med provtagningar. Marksanering ska ha utförts och risken för förhöjda halter av föroreningar från bensinstationerna bedömdes som liten.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Samrådet om förslaget till detaljplan för Storö 24 med flera fastigheter hölls den 23 april. Två privatpersoner kom till mötet men endast en av dem bodde inom stadsdelsområdet. Diskussionen rörde främst farhågor om att den ökande trafiken skulle leda till köer på Farstavägen. Vid vissa tider är den hårt belastad redan idag.

Föreslagen plan stämmer väl överens med stadens nya översiktsplan – Promenadstaden. I översiktsplanen har Farsta utpekats som en tyngdpunkt i ytterstaden med potential att skapa nya bostäder, fler arbetsplatser, utökad handel och satsningar på idrott och kultur. En stadsbyggnadsstrategi för Tyngdpunkt Farsta antogs den 29 mars 2012 av stadsbyggnadsnämnden.

Befintlig bebyggelse och gällande detaljplan

Farsta Centrum är en kulturhistorisk värdefull miljö. Den ombyggnad som genomfördes på 1990-talet, då byggnaderna sammanlänkades, förvanskade dock exteriören och intrycket av centrum på ett genomgripande sätt. Farsta Centrum ger från flera av de stora parkeringsplatserna, som omger butiksbyggnaderna, ett slutet intryck då entréer ofta saknas. Vid senaste förändringen 2009–2010 byggdes några nya butiksentréer mot Munkforsplan vilket öppnade upp fasaden och skapade mer framsida åt byggnaden.

Den gällande detaljplanen som bland annat ger möjlighet till en biograf har aldrig utnyttjats. Eftersom det inte har funnits intresse att starta en biograf under de år nuvarande plan varit aktuell är det enligt förvaltningen ett bra förslag att göra en planändring. Området kan då istället nyttjas för en efterfrågad verksamhet. Utbudet av kulturaktiviteter och andra förutsättningar för ett levande kvällsliv behöver definitivt öka i Farsta. Förvaltningen håller däremot inte med om att det finns risk för att kulturen utarmas på grund av att biografen inte kommer att förverkligas.

Ny etablering

Enligt Atrium Ljungberg AB har kundundersökningar visat att det som önskas mest av konsumenterna är en riktigt stor, välsorterad matbutik. Den planerade butiken som ska etableras är ICA Kvantum där livsmedel kommer att utgöra utbudet.

Det är en stor, i princip fönsterlös, byggnad som planeras på planområdet. Risken finns att nya baksidor skapas på det viset. Utformning av ljusa, stora entréer är därför mycket viktigt. Det beskrivna rastret som fasad för de två parkeringsplanen ger förvisso ett luftigare intryck än en täckt yta, men möjligen kan delar av fasaden ha en vertikal grönyta för att ge variation till den stora byggnadsvolymen. Val av takmaterial nämns inte i remissen men ett grönt tak skulle vara fördelaktigt och ett bra tillskott i den vegetationsfattiga centrummiljön.

Ingången till den nya butiken via bibliotekshuset gör att Farstaplan och Karlandaplan länkas ihop på ett bättre sätt än idag. Förvaltningen hoppas att den nya förbindelselänken blir mer än bara en entré och passage till livsmedelsbutiken. Denna del bör även rymma mindre försäljningsytor som gör passagen mer attraktiv.

Den triangelformade ytan mot öster (som inte finns med på plankartan men som är illustrerad på sidan 14 och 16 i planbeskrivningen), där en lägre byggnad för butik och service planeras, skulle kunna utformas med takterrass och ett café som länkas samman med exempelvis biblioteket.

Trafik

Karlandaplan är idag en svårtillgänglig plats för gående, med nivåskillnader och dålig åtkomst till butiksentréer. Platsen rymmer ett 60-tal parkeringsplatser som enligt förslaget kommer att omvandlas till 160 parkeringsplatser i garage. Det är positivt att en av flera stora ytparkeringar i centrum byggs bort och att tillgängligheten samtidigt ökar.

Det finns redan idag gott om parkeringsmöjligheter i Farsta Centrum och det är bra att delar av parkeringsgaraget kommer att användas för väderskyddad cykelparkering. Parkeringen måste vara väl belyst för att bli attraktiv. Begreppet cykelparkeringsnorm nämns men det är obekant om normen utgår ifrån antalet kvadratmeter butiksyta eller har annan relation. Förutom parkering för cyklar bör det även finnas platser för motorcyklar.

Vid centruns senaste utbyggnad visade en trafikanalys att belastningen på Farstavägen låg nära kapacitetstaket och att framtida utbyggnader skulle vara begränsade. Vid samrådstillfället den 23 april framkom att ytterligare utredning av

den förväntade trafikökningen kommer att göras, vilket förvaltningen är övertygad om att det finns behov av.

Sammantaget anser förvaltningen att förslaget att bebygga Karlandaplan och delar av Storöplan med en stor matbutik är bra. Etableringen av en stor matbutik ger, förutom ett större livsmedelsutbud i området, också nya arbetstillfällen vilket behövs i stadsdelsområdet.

Dock kan konstateras att Farsta centrum saknar mötesplatser, utbud av kulturella aktiviteter och ett levande kvällsliv. Ytterligare ytor för handel och parkeringsplatser bidrar inte till att stärka ett mer livaktigt centrum kvällstid. Bostäder i centrum skulle kunna bidra till mer aktivitet i centrala Farsta även om just Karlandaplan kanske inte är rätt plats.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Bilagor

1. Inbjudan till samråd
2. Planbeskrivning
3. Plankarta