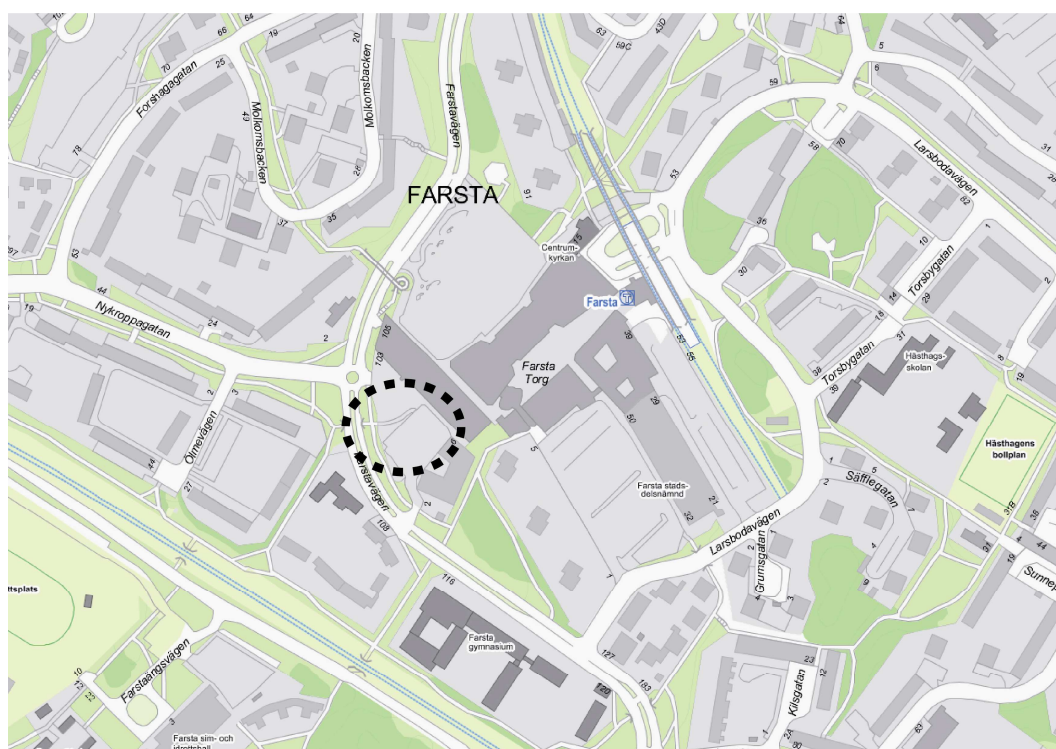




STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN
Lina Gregersdotter
Tfn 08-508 271 10

SAMRÅDSHANDLING
DNR 2011-03604-54
2012-04-04
I(21)

Planbeskrivning Detaljplan för Storö 24 m.fl. Farsta Centrum i stadsdelen Farsta, S-Dp 2011-03604



Kartan visar översikt över planområdet med svart streckad linje.

Sammanfattning

Syftet är att komplettera centrumanläggningen Farsta med en större matvarubutik då fastighetsägaren Atrium Ljungberg ser detta som ett viktigt komplement till handelsutbudet i Farsta Centrum och där en större livsmedelsbutik saknas. Förslaget innebär en butiksyta på omkring 3400 m² handelsyta med underliggande parkeringsgarage. Atrium Ljungberg har en relativt ny detaljplan för området vilken medger ett parkeringsgarage i fyra till fem våningar samt en ovanpåliggande biograf som fastighetsägaren ej avser att utnyttja. Fastighetsägaren vill istället göra en planändring för att möjliggöra verksamhet med handelsändamål.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att komplettera centrumanläggningen Farsta med en större matvarubutik samt parkeringsplatser. Förslaget innebär en butiksyta på ca 3400 m² med två underliggande garageplan på fastigheterna Storö 24, del av Storö 2 samt del av Farsta 2:1. Planärendet handläggs med normalt planförfarande.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd	2:a kvartalet 2012
Granskning	3:e kvartalet 2012
Antagande	4:e kvartalet 2012

Innehåll

.....	1
Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag.....	2
Miljöbedömning.....	2
Tidplan.....	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden.....	5
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden.....	8
Teknisk försörjning	9
Befintlig bebyggelse	9
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	9
Offentlig och kommersiell service	12
Gator och trafik	12
Störningar och risker	12
Planförslag	13
Ny bebyggelse.....	14
Gator och trafik.....	15
Teknisk försörjning	16
Gestaltungsprinciper	17
Konsekvenser	18
Behovsbedömning	18
Miljökvalitetsnormer för vatten	18
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	18
Störningar och risker	19
Ljusförhållanden och lokalklimat.....	19
Barnkonsekvenser	19
Tidplan.....	19
Genomförande.....	20
Organisatoriska frågor	20
Fastighetsrättsliga frågor	20
Ekonomiska frågor	21
Tekniska frågor	21
Genomförandetid	21

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är följande:

- Antikvarisk förundersökning (Nyréns Arkitektkontor, 2011-09-01)
- Dagvattenutredning Storö 24, Farsta C (WSP, 2012-03-19)
- Översiktlig miljögranskning fas 1 (Golder Associates, 2012-03-19)
- ICA livsmedelshall vid Karlandaplan PM 5 Framkomlighet och kapacitet på gatunätet i butikens närområde (Grontmij 2012-03-15)
- ICA livsmedelshall vid Karlandaplan PM 4 Trafiknät och trafiksäkerhetsförhållanden i butikens närområde (Grontmij 2012-03-15)
- Akustik PM Utbyggnad av Karlandaplan i Farsta (ACAD International AB, 2012-03-13)

Medverkande

Planen är framtagen av Lina Gregersdotter på stadsbyggnadskontorets planavdelning i samråd med Anna Bremberg på Lantmäteriet samt Nils Tunving på exploateringskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet är att komplettera centrumanläggningen Farsta med en större matvarubutik då fastighetsägaren Atrium Ljungberg ser detta som ett viktigt komplement till handelsutbudet i Farsta Centrum och där en större livsmedelsbutik saknas. Förslaget innebär en butiksyta på 3400 m² handelsyta med underliggande parkeringsgarage. Atrium Ljungberg har en relativt ny detaljplan för området vilken medger ett parkeringsgarage i fyra till fem våningar samt en ovanpåliggande biograf som fastighetsägaren ej avser att utnyttja. Fastighetsägaren vill istället göra en planändring för att möjliggöra verksamhet med handelsändamål.

Godkänt dokument - Malin Olsson, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2012-04-04, Dnr 2011-03604

Godkänt dokument - Malin Olsson, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2012-04-04, Dnr 2011-03604

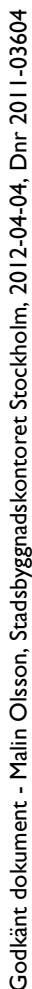
Godkänt dokument - Malin Olsson, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2012-04-04, Dnr 2011-03604

Godkänt dokument - Malin Olsson, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2012-04-04, Dnr 2011-03604

Godkänt dokument - Malin Olsson, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2012-04-04, Dnr 2011-03604

Godkänt dokument - Malin Olsson, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2012-04-04, Dnr 2011-03604

Godkänt dokument - Malin Olsson, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2012-04-04, Dnr 2011-03604



Godkänt dokument - Malin Olsson, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2012-04-04, Dnr 2011-03604

Godkänt dokument - Malin Olsson, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2012-04-04, Dnr 2011-03604

Godkänt dokument - Malin Olsson, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2012-04-04, Dnr 2011-03604

Godkänt dokument - Malin Olsson, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2012-04-04, Dnr 2011-03604

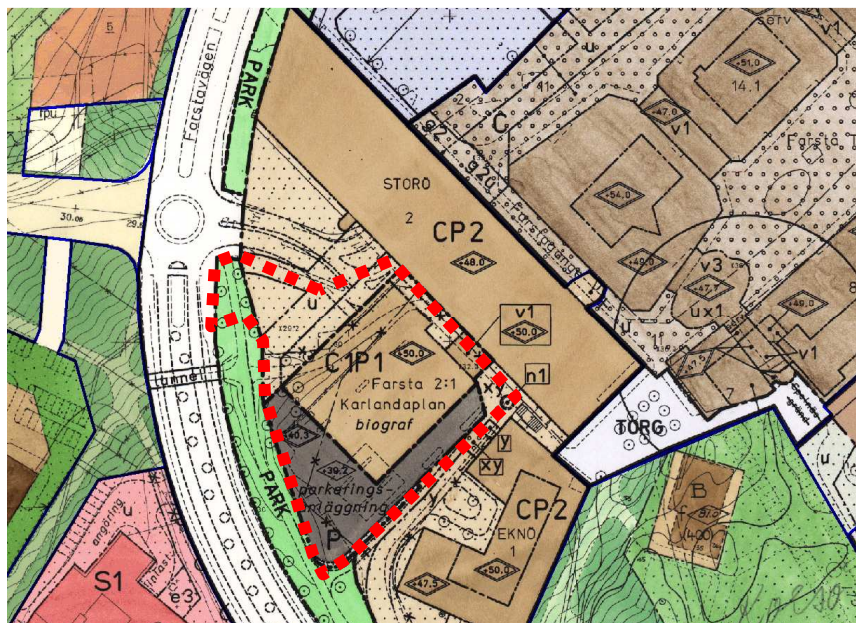
Godkänt dokument - Malin Olsson, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2012-04-04, Dnr 2011-03604

Området pekas ut som tyngdpunkt i *Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm* (antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010), vilken pekar på att Farsta Centrum utvecklas som mötesplats med tydliga stråk mellan torg och omgivning. Centrumdelen utökas med fler butiksytor, bostäder samt arbetsplatser. Delar av Farsta är klassat som en kulturhistorisk värdefull miljö, vilket bör beaktas i utvecklingen av Farsta Centrum.

I strategi 2 nämns bl. a. under vägledning behovet av att skapa goda etableringsmöjligheter för dagens och morgondagens företag och verksamheter samt att arbeta för ett breddat utbud av kommersiell service.

Detaljplan

Planområdet omfattas av gällande detaljplan DP 1999-01383-54A vilken vann laga kraft 2001-01-15. Detaljplanen medger för fastigheten Storö 24, parkering i fem våningar samt biografanläggning eller annan typ av centrumändamål efter prövning i SBN. För fastigheten Storö 2 anges kvartersmark som ej får bebyggas. Genomförandetiden går ut 2016-01-15.



Planmosaikens visar gällande detaljplan DP 1999-01383-54A för Storö 24 samt del av Storö 2 Farsta centrum. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadskontoret har även tagit fram rapporten *Farsta Large – Slutrapport för pilotprojekt inom ramen för branschrådet*. Syftet med pilotprojektet Farsta Large var att utifrån exemplet Farsta beskriva hur samverkan, organisation och ledning – urban management – bör se ut vid utveckling av de tyngdpunkter i ytterstaden som finns med i den nya översiktsplanen



Bilden visar visionsbild över Farsta 2030. Bilden är tagen från rapporten Farsta Large - Slutrapport för pilotprojekt inom ramen för branschrådet.

Branschrådet fick som medskick till arbetet att prioritera översiktsplanens tyngdpunkter. Ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet är sammantvinnade och satsningar på hård infrastruktur måste följas av satsningar på mjuk infrastruktur – skola, förskola och kultur – för att öka Farstas attraktivitet för boende och näringsliv. Kopplat till denna attraktivitet är stadsmiljön. Utvecklade stadskvaliteter tillsammans med närheten till naturen kan skapa de mervärden som leder till att Farstas status och attraktivitet ökar.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Områdets utgörs av en övre nivå Karlandaplan (+32,50) med en större markparkering invid vård- och läkarhuset i öster och en lägre nivå Storöplan (+29,50) med körytor för inlastning till centrumanläggningen samt en mindre markparkering. Mot parkeringsplatsen har ett fåtal butiker sina entréer. Utmed Farstavägen går en separat gång- och cykelbana som från gatunivå i söder sjunker till en gångtunnel under Farstavägen. Genom planområdet löper även flera stråk för koppling till Farsta torg och vårdhuset. Invid gångtunneln finns ett flertal uppvuxna lövträd.



Vy över planområdet sett från söder. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Fastigheterna består enligt SGU (Sveriges Geologiska Undersökning) mestadels av finkorniga varviga sediment, den naturliga jordarten består av glacial lera, samt varvig mo och mjåla. Inom fastigheterna finns även berg i dagen

Markradon

Det har inte gjorts några radonmätningar inom planområdet. Inom närliggande fastigheten Fårö 1 sydväst om planområdet, har mätningar uppmäts till 40 Bq/m³, alltså under riktvärdet 200 Bq/m³.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen (SE657041-163174). Enligt VISS februari 2012 har Magelungen måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

Markavvattning

Fastigheten ligger inom ett område med mindre goda uttagsmöjligheter. Grundvattenavrinningen bedöms lokalt ske i sydlig riktning.

Närmaste ytvatten är Magelungen, som ligger ca 600 m söder om fastigheten.

Dagvatten

Inom Karlandaplan finns inga allmänna dagvattenledningar. Avvattning sker på ytan mot infarten till Farstavägen samt i östra hörnet av planområdet via ledning ner mot gångtunnel under Farstavägen. Vid tunneln finns en så kallad perkolationsanläggning, som består av en större brunn utan botten samt med en makadambädd som tar hand om dagvatten som tillförs brunnen. Övrigt dagvatten rinner vidare i ledning som mynnar ut i sjön Magelungen. I sjön finns en så kallad skärmbassäng som tar hand om fasta föroreningar för sedimentation innan det rinner vidare ut till övriga delar av Magelungen.

Teknisk försörjning

VA-ledningar, el, tele, optiska kablar och fjärrvärme är belägna i Farstavägen strax utanför fastighetsgränsen samt i ledningsstråk som går tvärs över fastigheten mellan Farstavägen och Farsta torg. Anslutningar till fastigheten finns i Farstavägen sydost om planområdet.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är bebyggt vid Storö 2 med butiker, in- och utfart till parkeringsgaraget under centrum och utfart från Farsta Centrums lastgata under torgnivå samt en mindre parkeringsplats, Storöplan.

Storö 24, Karlandaplan är i nuläget inte bebyggt utan är en parkeringsplats som används av kunder för såväl läkarhuset som Farsta Centrum.

Utlåtande

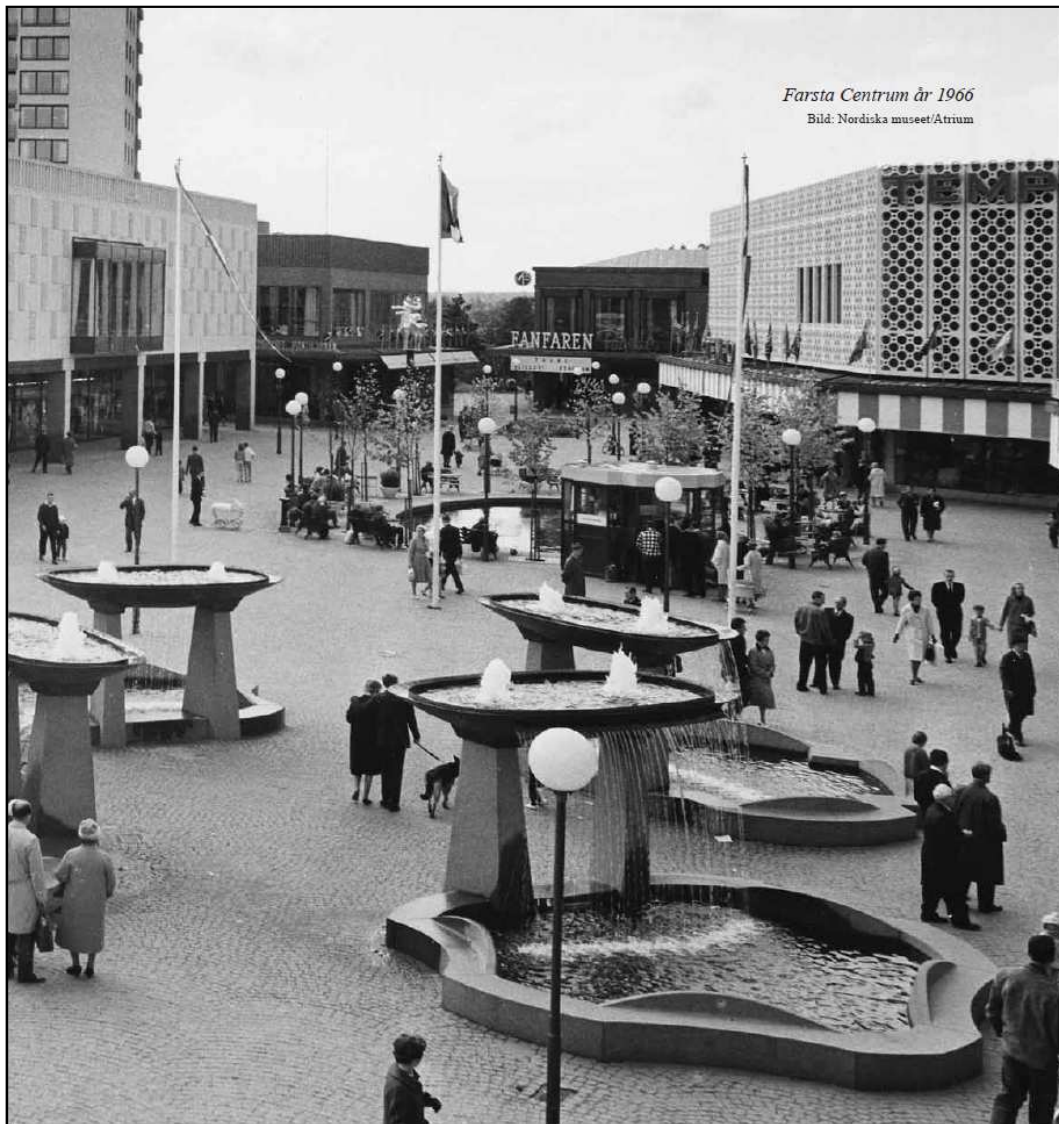
Fastighetsägaren Atrium Ljungberg har en relativt ny detaljplan för området vilken medger ett parkeringsgarage i fem våningar samt en ovanpåliggande biograf som fastighetsägaren ej avser att utnyttja. Fastighetsägaren vill istället göra en planändring för verksamhet med handelsändamål. Syftet är att komplettera centrumanläggningen Farsta med en större matvarubutik då Atrium Ljungberg ser detta som ett viktigt komplement till handelsutbudet i Farsta Centrum och där en större livsmedelsbutik saknas. Förslaget innebär en butiksyta på omkring 3400 m² handelsyta med underliggande parkeringsgarage.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Farsta Centrum är utpekad som särskilt kulturhistoriskt värdefull i översiktsplanen för Stockholm. Inom Farsta Centrum skall stor hänsyn tas till såväl helhetsmiljön som de enskilda byggnadernas kulturhistoriska värde. Farsta centrum är en viktig del av Stockholms planeringshistoria och del i ABC-stadens grundidé med arbete, bostad och centrum. Centrumanläggningen bildar en sammanhållen miljö med stort miljöskapande- och samhällshistoriskt värde. De olika husen har en uttrycksfull och individuell utformning och besitter ett stort symbolvärde och stora arkitekturhistoriska värden. Byggnadernas färgsättning och utformning är en väsentlig del i Farstas experimentella arkitektur.

Stadsdelen Farsta bildades 1926 vilket i det närmaste innebar en namnändring från det tidigare Södertörns villastad. År 1957 utbröts Larsboda och Farsta strand och 1962 fastställdes stadsdelens nuvarande gränsdragning.

En första stadsplan lades fram 1953, det skulle bli en efterföljare till ABC-staden Vällingby med stort kommersiellt centrum och arbete inom bekvämt avstånd från hemmet. Bebyggelsen uppfördes i huvudsak mellan 1956 och 1965. Den av arkitekterna Sven Backström och Leif Reinius utformade centrumanläggningen invigdes 1960. Den nya förstaden fick sin uppvärmning från Sveriges första kommersiella kärnkraftverk, Ågestaverket. Under slutet av 1990-talet genomfördes en förnyelse av Farsta centrum, ombyggnaden innebar bl.a. att de stora affärshusen byggdes ihop till en sammanhängande galleria.



Farsta Centrum år 1966
Bild: Nordiska museet/Atrium

Bilden visar Farsta Centrum år 1966, bilden är tagen från skriften 50 år i Farsta Centrum, framtagen av Farsta stadsdelsförvaltning.

Bebyggelse

Farsta Centrum är enligt Stockholms stadsmuseum grön klassificerat, vilket innebär att Farsta Centrum har ett särskilt värde för stadsbilden, har byggnader och strukturer med ett särskilt kulturhistoriskt värde samt har stora arkitektoniska kvaliteter.

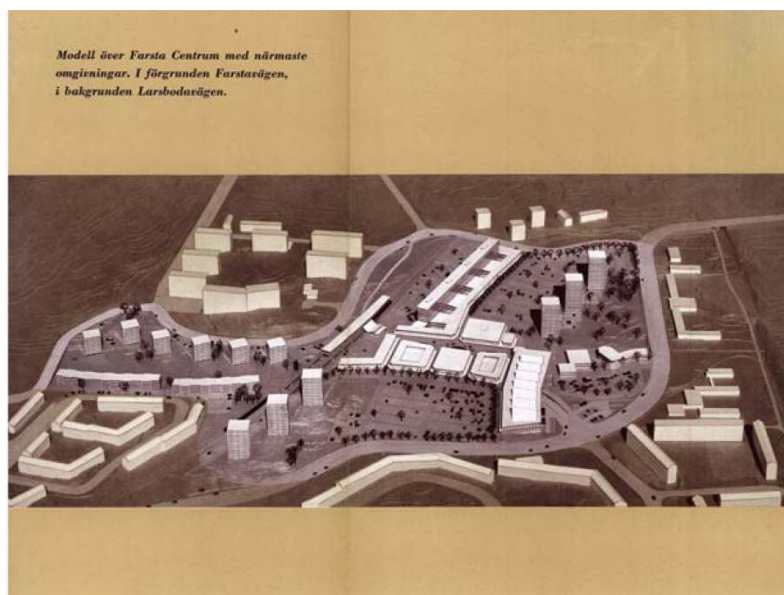
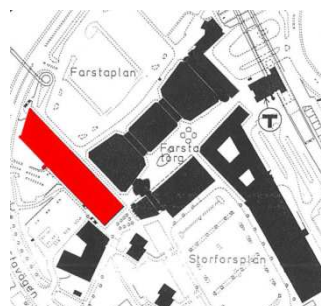


Illustration ur AB Farsta Centrums reklambroschyr från 1959.

Nyréns har fått i uppdrag av fastighetsägaren Atrium Ljungberg att ta fram en antikvarisk förundersökning av de berörda byggnaderna, för att kunna säkerställa deras kulturhistoriska värde.

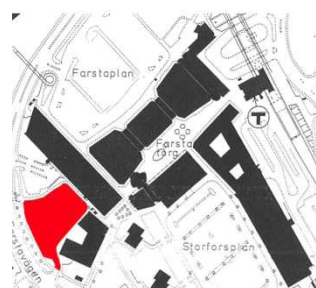
Storö 2 - Medborgarhuset

Medborgarhuset bidrar på samma sätt som de övriga husen vid Farsta torg till Farstas karaktär av multifunktionell ABC-stad med ett komplett utbud av service. Den utgör en viktig del av centrumanläggningen och har dessutom en symboliskt viktig funktion i egenskap av medborgarhus, ett komplement till utbudet av social och kommersiell service i de övriga byggnaderna. Fastigheten är grönmärkt i stadsmuseets kulturhistoriska klassificering och som del av centrumanläggningen bedöms byggnaden ha ett särskilt kulturhistoriskt värde. Den har även ett miljöskapande värde som en del av helhetsmiljön och fond vid torgets södra ände.



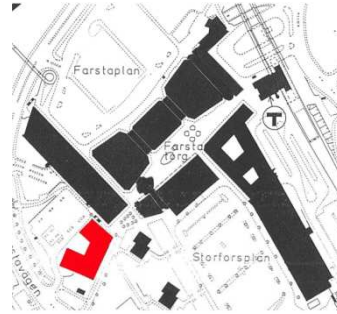
Storö 24 - Karlandaplan

Karlandaplan är en av de fyra större parkeringsplatser som tillhör den ursprungliga centrumanläggningen. Parkeringen fyller en viktig funktion i Farsta centrum. En styrande aspekt i planeringen av centrum var att göra det lättillgängligt för biltrafik, via stora matarleder runt centrum och rymliga parkeringar med nära anslutning till den centrala torgplatsen. Karlandaplan utgör en del av denna välplanerade helhet och har som sådan ett visst kulturhistoriskt värde. Dock bedöms Storforsplan, Munkforsplan och Farstaplan ha större betydelse i det avseendet, i egenskap av större parkeringar placerade i nivå med torget.



Storö 23

Byggnaden har något avvikande karaktär inom centrummiljön med sina rationellt utformade fasader. Den ligger inte heller i Farsta Centrums ”finrum” vid torget. Dock ingår den i helhetsmiljön och det område som utpekats som kulturhistoriskt värdefullt i Stockholms översiktsplan. Kulturhistoriska värden i centrumanläggningen som helhet ska därför beaktas vid eventuella ändringar på denna byggnad. Fastigheten är gulmarkerad i stadsmuseets kulturhistoriska klassificering, till skillnad från övriga centrumbyggnader som är grönmärkade. Det betyder att den bedömts ha positiv betydelse för stadsbilden och ett visst kulturhistoriskt värde, snarare än ett särskilt värde. Byggnaden tillhör den sista planerade utbyggnadsetappen och blev centrumarkitekterna Backström & Reinius’ sista bidrag till Farsta Centrum. Som sådan bidrar byggnaden till en viss kontinuitet vad gäller centrumanläggningens utformning och utbyggnad.



Offentlig och kommersiell service

Farsta Centrum har offentlig service i form av vårdcentral, bibliotek, förskolor samt skolor. Kommersiell service utgör den största delen i Farsta Centrum i form av handel och kontor.

Gator och trafik

Farstavägen omringar planområdet i sydväst och belastas med trafik från boende, besökare samt tyngre trafik så som lastbilstrafik.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik sker längs med Farstavägen på en egen körbana. Cykelparkering finns vid Farsta Centrum.

Kollektivtrafik

I Farsta Centrum finns tunnelbana samt busstrafik som försörjer området frekvent med kollektivtrafik. Cirka 1 km sydost om Farsta Centrum finns Farsta Strand pendeltågstation.

Tillgänglighet

Planområdet består i nuläget av en parkeringsplats på en övre nivå (+32,50) med en större markparkering invid vård- och läkarhuset i öster och en lägre nivå (+29,50) med körytor för inlastning till centrumanläggningen samt en mindre markparkering. Området är idag inte tillgängligt för personer med rörelsehinder p.g.a. det stora höjdskillnaderna.

Störningar och risker

Förorenad mark

Inom fastigheten Storö 2 samt Storö 24 har tidigare funnits två bensinstationer. År 2001 genomfördes en miljöteknisk undersökning som bedömde att kvarvarande föroreningar inte utgjorde någon miljö- och hälsorisk vid rådande markanvändning parkeringsplats.

Marken består mestadels av fyllning till ett djup av 1-3,5 m under markytan. Fyllandsmassorna utgörs främst av grusig sand eller stenigt grus med inslag av lera.

Luft, lukt

Den till miljöbalken tillhörande förordningen om miljökvalitetsnormer innehåller krav på att halten kvävedioxid, mätt som dygnsmedelvärde, efter 31 december 2005 inte får överskrida 60 µg/m³. Enligt Stockholms luftvårdsförbunds hemsida är Farstavägen gulmarkerad vilket kan innebära att halterna av kvävedioxid och partiklar P10 riskerar att överskrida miljökvalitetsnormerna.

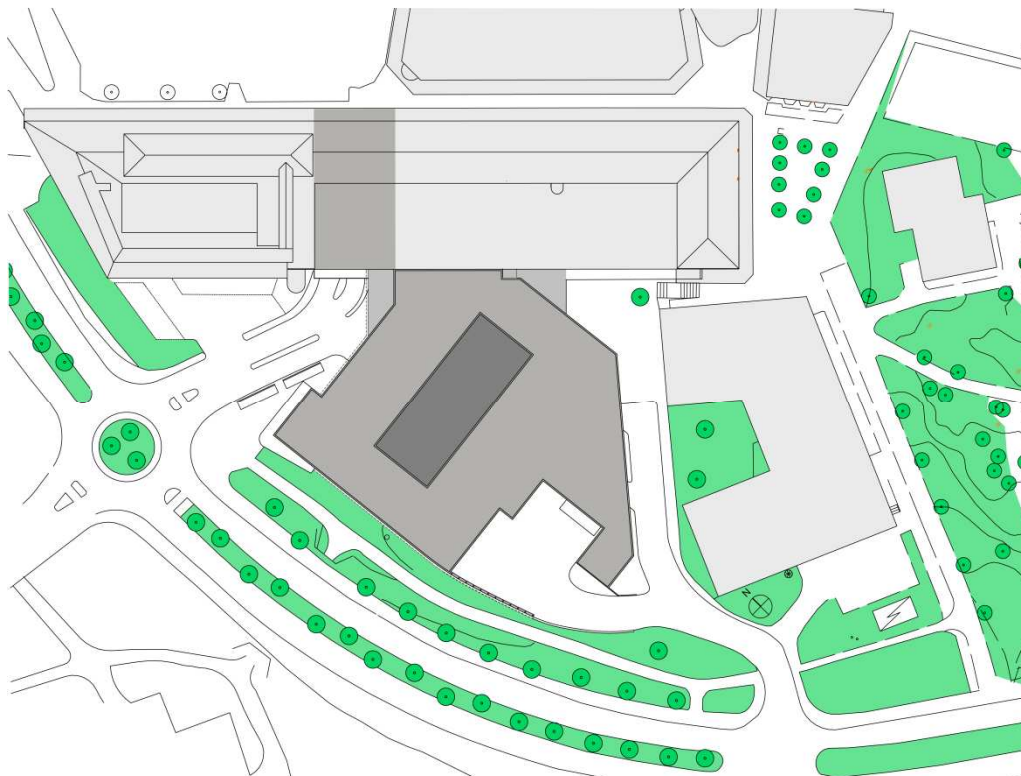
Den trafikökning som kan förekomma i närområdet på grund av handelsetableringen med underliggande parkeringsgarage bedöms inte medverka till att miljökvalitetsnormen för kvävedioxider överskrids.

Buller, vibrationer

Farstavägen belastas med både personbilstrafik samt av tung trafik i form av lastbilar till och från Farsta Centrum.

Planförslag

Förslaget innebär en butiksytta på ca 3400 m² med två underliggande garageplan på fastigheterna Storö 24, del av Storö 2 samt del av Farsta 2:1



Illustrationsplan över förslaget, bild framtagen av Wester + Elsner

Ny bebyggelse

Nybyggnaden utgörs av tre våningsplan där de två nedersta innehåller parkering, det översta planet utgörs av livsmedelsbutik samt personal – och inlastningsfunktioner till butiken.

Nybyggnaden kopplar på Medborgarhuset och kommer att nås via en ny passage från Farstaplan. Nivåskillnaderna på platsen innebär att den andra entrén ligger i anslutning till det nedre parkeringsplanet, med hissar och trappor tar sig besökaren upp till butiks nivå.

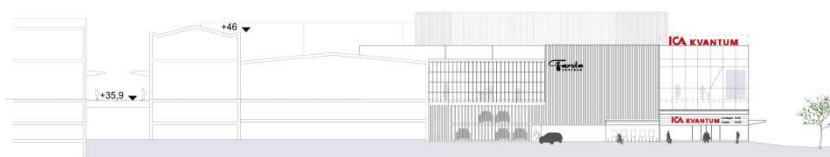
I den triangelformade plats som bildas mellan föreslagen bebyggelse och Medborgarhuset, vid slutet av kvartersgatan byggs en lägre volym för handel och service. Framför byggnaden föreslås ett mindre torg.



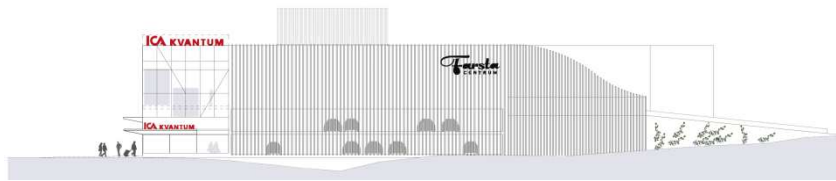
Bilden visar hur entrén till föreslagen livsmedelsbutik kan komma att se ut. Bild framtagen av Wester + Elsner.



Bilderna visar hur föreslagen livsmedelsbutik kan se ut sett från kvartersgatan öster om livsmedelsbutiken. Bilder framtagna av Wester + Elsner.



Fasad över entrén, sett från Farstavägens rondell. Bild framtagen av Wester + Elsner



Fasad sett från Farstavägen. Bild framtagen av Wester + Elsner



Fasad sett från kvartersgatan. Bild framtagen av Wester + Elsner

Gator och trafik

Gatunät

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

Biltrafik

Garage i två våningar försörjer livsmedelsbutik med 160 parkeringsplatser, varav 4 parkeringsplatser är handikapplatser.

Det övre parkeringsplanet nås via invändiga ramper från nedre plan samt från kvartersgatan i direkt anslutning öster om föreslagen bebyggelse, vid norra sidan om vårdhuset.

Från det övre parkeringsplanet leder rullband och hissar upp till butiksnivån. Parkeringsplanen är utformade som kallgarage, utomhus under tak.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik sker fortsatt längs med Farstavägen på egen gång- och cykelbana.

Förslaget följer stadens cykelparkeringsnorm med plats för 20 cyklar i anslutning till livsmedelsbutikens entré. Inne i garaget finns plats även plats för ca 40 cyklar. Vid personalingången finns ytterligare cykelplatser.

Kollektivtrafik

I Farsta Centrum finns tunnelbana samt busstrafik som försörjer området frekvent med kollektivtrafik. Cirka 1 km sydost om Farsta Centrum finns Farsta Strand pendeltågstation.

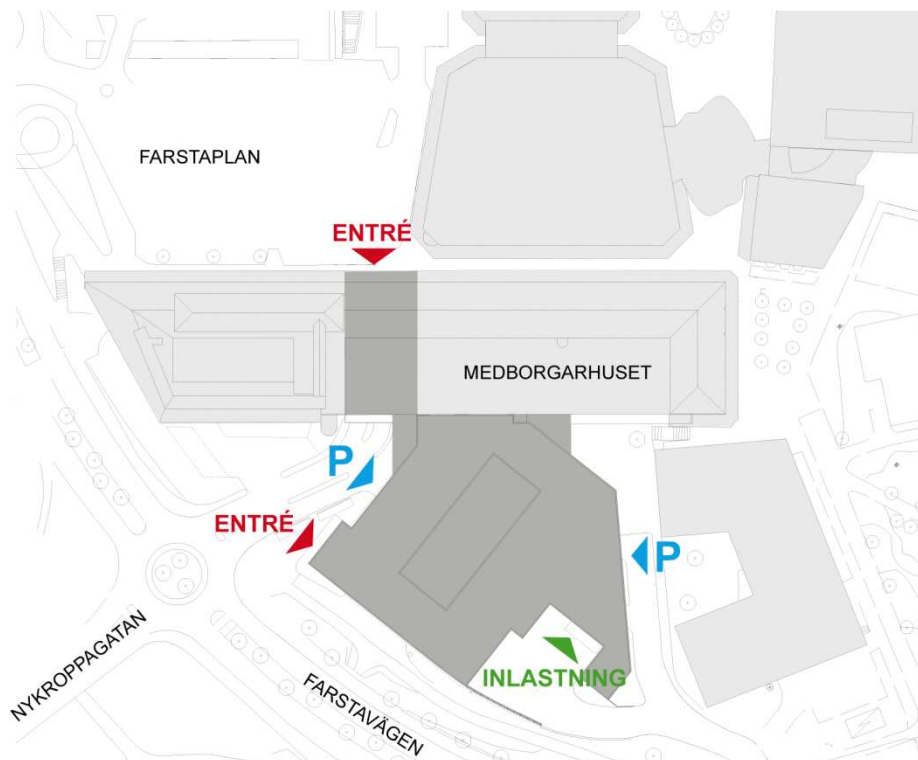
Tillgänglighet

Nivåskillnader i golv hanteras med ramper med maximal lutning på 1:20. Alla plan nås med hiss. Angöring kan ske i direkt anslutning till hisshall på parkeringsplanen.

Fotgängare och cyklister når butiken via en ny entré genom Medborgarhuset från Farstaplan samt vid huvudentrén vid hörnet Farstavägen/Nykroppagatan. Butikspersonalen har en egen entré från föreslagen kvartersgata.

Bilburna kunder angöra parkeringen från infarten vid Farstavägen/Nykroppagatan till infart från nedre parkeringsplanet. Angöring kan även göras vid kvartersgatan vid vårdhuset.

Inlastning sker via lastgård utmed Farstavägen där en ramp leder från infarten vid Farstavägen till lastgården.



Teknisk försörjning

Föreslagen bebyggelse kopplas på befintliga VA-ledningar, el, tele, optiska kablar och fjärrvärme som är belägna i Farstavägen strax utanför fastighetsgränsen. Ett ledningsstråk går tvärs över fastigheten mellan Farstavägen och Farsta torg.

Dagvatten

Stockholm stads dagvatten strategi ska följas.

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas lokalt för att skapa fördröjning och naturlig rening (LOD). Därefter får dagvatten avledas efter anvisning från VA-huvudman, Stockholm Vatten AB.

Avfallshantering

Sker inom fastigheten i anslutning till livsmedelsbutikens lastgård.

Räddningstjänst

Hänsyn ska tas till brandförsvarets tillgänglighet för räddningsfordon och tillgång till brandvattenförsörjning vid granskning av brandskyddsdokumentation av objektet.

Gestaltungsprinciper

Karaktäristiskt för Farsta Centrum är att dess olika byggnader givits ett starkt individuellt uttryck. Butiken med underliggande garage kommer att utgöra en stor volym och det är därmed ytterst viktigt hur bygganden gestaltas. Ambitionsnivån ska vara hög, både beträffande fasad- och detaljutformning.

Bebyggelse

På grund av fasadens längd är den uppdelad i flera olika sekvenser. Ett raster föreslås som består av stående lameller vilken gör fasaden föränderlig. Beroende av vad som sker bakom rastret har mellanrummet mellan lamellerna olika avstånd. Är det t.ex. garage bakom fasaden öppnar sig lamellerna maximalt så att ljus släpps in och ut från garaget. Där den inre fasaden är sluten stänger sig lamellerna något mer och fungerar som dekor. Vid lastkajen placeras lamellerna framför den bullerskärm som skyddar mot ljudet vid inlastning av varor.

Entrén är viktig som funktion och föreslås bli helt glasad runt hörnet vid Farstavägen och ska visa var de huvudsakliga kommunikationerna i byggnaden ligger.

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

Skyltning

På lamellerna föreslås skyltning av butiken finnas på utvalda platser runt om byggnaden. Platserna är valda dels för synbarhet för besökarna men skyltarna skall också samverka med byggnadens gestaltning. Även fasaderna runt fläktrummet kan ha skyltar.

Omgivande miljö, park, gaturum

Vid rampen till lastgården bildas en höjdskillnad mot Farstavägen. Höjdskillnaden tas upp via en svart mur som med sin gestaltning utformas och förses med klätterväxter.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Magelungen. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Farstavägen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdal reningsverk för att sedan släppas ut i sjön Magelungen. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Farsta Centrum är avgränsat som en kulturhistoriskt värdefull miljö i översiktsplanen och enligt Stockholms stadsmuseum grön klassificerat. Farsta Centrum har byggnader och strukturer med ett särskilt kulturhistoriskt värde samt har stora arkitektoniska kvaliteter. Konsekvenser av förslaget måste belysas samt att anslutning till befintlig byggnad genomförs med stor varsamhet och respekt.

Stadsmuseet anser inte att påverkan på den kulturhistoriska värdefulla miljön blir sådan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Däremot ska förslagets konsekvenser för den kulturhistoriskt värdefulla miljön belysas. Det är viktigt att anslutningen till den befintliga byggnaden genomförs med stor varsamhet och respekt för det befintliga.

Anslutningen mellan befintlig byggnad och föreslagen byggnad riskerar att förvanska den befintliga byggnaden Storö 2 samt är risken stor att det kulturella utbudet utarmas i centrum när gällande detaljplan för biograf ersätts med handel. En bärande idé när Farsta Centrum planerades och byggdes var blandningen av handel, social service och kulturella aktiviteter.

Störningar och risker

Buller

Vidare utredningar vad gäller trafikbuller samt externt industribuller från lastning, lossning samt fläktbuller kommer att krävas för att säkerställa att de bullernivåer som staden ställer samt de krav Naturvårdsverket har gällande externt industribuller kommer att klaras. Utredningen ska även visa vilka åtgärder som kommer krävas för att klara dessa krav staden och Naturvårdsverket har.

Markföroreningar

Inom fastigheten Storö 2 samt Storö 24 har tidigare funnits två bensinstationer. En miljögranskning har gjorts under mars 2012 av fastigheterna och utredningen visar att vid schaktning kommer det krävas en översiktlig miljögeoteknisk undersökning med provtagningar.

Marksanering ska ha utförts av de bägge bensinstationerna och där risken av förhöjda halter av föroreningar från tidigare bensinstationer bedöms som liten, baserad på platsens topografi samt tidigare genomförda mark- och grundvattenundersökningar.

Vidare utredningar kommer att krävas i form av provtagning inom fastigheterna för att säkerställa vad för markföroreningar som finns samt vilka åtgärder som krävs presenteras.

Farligt gods

Med hänsyn till de eventuella byggnadernas användning och placering i förhållande till närmaste led för farligt gods och omkringliggande bebyggelse är det Storstockholmsbrandförsvares bedömning att projektet, ur brand och risksynpunkt, inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Byggnader ska utformas så att tillfredställande ljusförhållanden är möjliga att uppnå, utan att skaderisker och olägenheter för människors hälsa uppstår. Bebyggelse bör utformas och lokaliseras så att luftströmmar kring byggnader inte medför obehag vid passage genom byggnadsentréer eller utevistelse i byggnadens grannskap.

Barnkonsekvenser

Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget inte kommer att påverka barnens tillgänglighet till området negativt.

Tidplan

Planärendet handläggs med normalt planförfarande.

Samråd	2:a kvartalet 2012
Granskning	3:e kvartalet 2012
Antagande	4:e kvartalet 2012

Tidplanen bedöms gälla under förutsättning att inga större förändringar sker under planprocessen samt att planen inte överklagas.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Ansaret för genomförandet av planen vilar på byggherren i samarbete med stadens förvaltningar och Lantmäterimyndigheten.

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildnings- och fastighetsregleringsåtgärder.

Byggherren ansvarar för genomförande av ny- och ombyggnation samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

Exploateringskontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal.
Genomförandet regleras genom överenskommelse om exploatering mellan staden och byggherren.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar Storö 24, del av Storö 2 samt del av Farsta 2:1
Storö 24 ägs av Farsta Centrum HB och fastigheten Storö 2 ägs av Stockholms stad och upplåts till Farsta Centrum HB med tomträtt. Farsta 2:1 ägs av Stockholms stad.

Användning av mark

Handel med livsmedel samt underliggande garage i två våningar.

Fastighetsregleringar

Genom fastighetsreglering förs den del av fastigheten Storö 2 som i detaljplanen utgör Centrumändamål till fastigheten Storö 24. Den del av Farsta 2:1 som i detaljplanen utgör parkmark förs över till Storö 24.
Fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov kan ges.

Ledningsrätter

Inom u område (marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar) bör ledningsrätt skapas för allmänna ledningar.

Servitut

Rätt till angöring samt in- och utfart till fastigheten Storö 2 säkras med ett officialservitut. Bestämmelse om detta finns införd på plankarta, y-bestämmelse (Marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter.)



Ekonomiska frågor

Byggherren ansvarar för kostnader för genomförandet av respektive delar av planen.

Tekniska frågor

Föreslagen bebyggelse kopplas på befintliga VA-ledningar, el, tele, optiska kablar och fjärrvärme som är belägna i Farstavägen strax utanför fastighetsgränsen

Genomförandetid

Genomförandetiden upphör fem år efter det datum planen vunnit laga kraft.