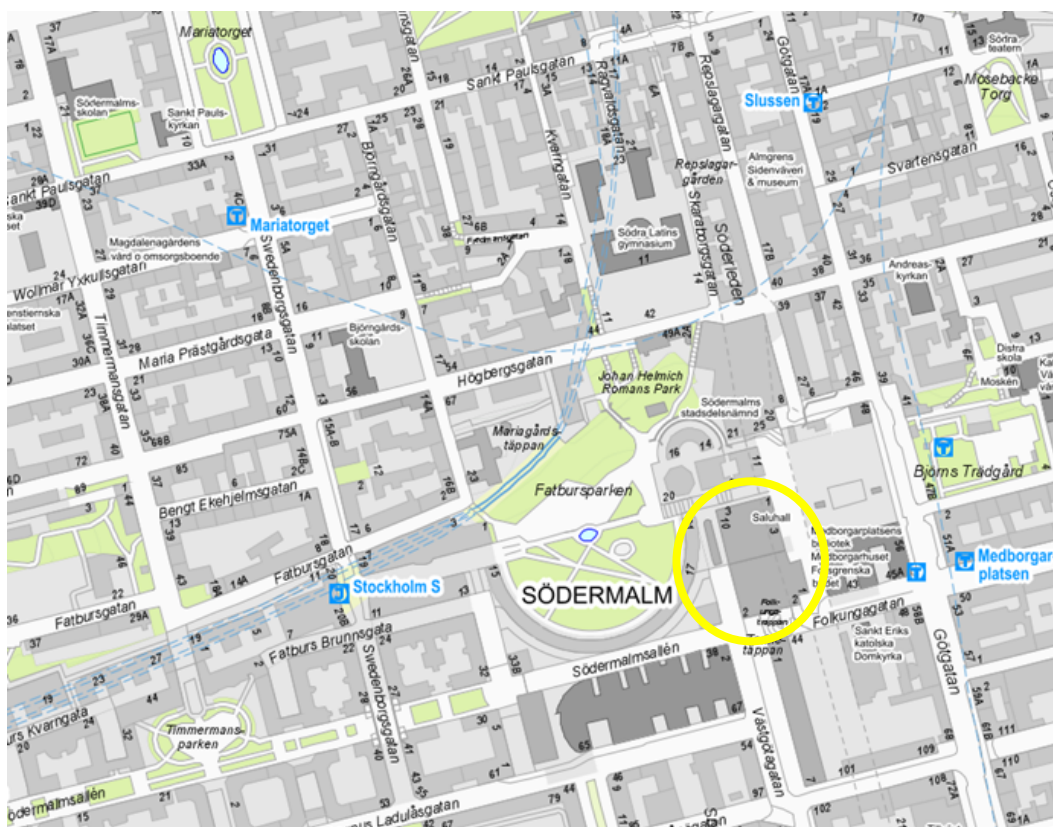




Planbeskrivning Detaljplan för Fatburen 1 m.fl. Söderhallarna i stadsdelen Södermalm, Dp 2018-05872



Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att ändra användningen av Söderhallarna till centrumändamål. Syftet är att förbättra byggnadernas funktion och utveckla mötet mellan byggnaderna och omgivande offentliga rum. De ut- och påbyggnader som föreslås ska gestaltas med stor hänsyn till och omsorg om arkitektoniska och kulturhistoriska värden. De kulturhistoriska värdena skyddas och de förändringar som medges ska utföras varsamt. Söderledstunnelns funktion, underhåll, drift och konstruktion säkerställs i planen.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. Miljöbedömningen omfattar enbart påverkan på kulturmiljön.

Tidplan

Samråd: mars 2021

Granskning: november 2022

Godkännande: april 2023

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Innehåll	3
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Befintlig bebyggelse	7
Stadsbild	8
Kultuhistoriskt värdefull miljö	9
Geotekniska förhållanden	19
Hydrologiska förhållanden	19
Offentlig service	20
Kommersiell service	21
Gator och trafik	21
Störningar och risker	22
Planförslag	23
Utgångspunkter	23
Markanvändning	25
Arkitektonisk idé	26
Bebyggelsen som helhet	27
Rivning	28
Bebyggelse	28
Gator och trafik	44
Geoteknik, grundläggning	46
Teknisk försörjning	46
Konsekvenser	47
Undersökning om betydande miljöpåverkan	47
Kultuhistoriskt värdefull miljö	48
Miljökvalitetsnormer för vatten	51
Störningar och risker	51
Ljusförhållanden och lokalklimat - uppdateras	52
Barnkonsekvenser	53
Tidplan	53
Genomförande	53
Organisatoriska frågor	53
Verkan på befintliga detaljplaner	54
Fastighetsrättsliga frågor	54
Ekonomiska frågor	59
Tekniska frågor	60
Genomförandetid	60

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Stadslivsanalys Söderhallarna (DinellJohansson, 2022)*
- *Solstudie Söderhallarna (DinellJohansson, 2022)*
- *En utvecklingsstrategi, Fatburen 1 (Nyréns arkitektkontor, 2020)*
- *Kulturmiljöutredning, Fatburen 1 (Nyréns arkitektkontor, 2020)*
- *Kulturhistorisk konsekvensanalys Fatburen 1 (Nyréns arkitektkontor, 2022)*
- *Miljökonsekvensbeskrivning kulturmiljö Fatburen (WSP Sverige AB, 2022)*
- *Trafik - last och parkering (DinellJohansson, 2022)*
- *Dagvattenutredning Söderhallarna (SWECO, 2023)*
- *Energianvändning Söderhallarna (Savtec, 2020)*
- *Externbuller Söderhallarna (Norconsult, 2020)*
- *Infrastruktur teknisk försörjning (Savtec, 2020)*
- *Luftkvalitetsutredning Söderhallarna (SLB-Analys, 2020)*
- *Brandtekniskt utlåtande Kv Fatburen 1 (Brandkonsulten, 2020)*
- *Genomförande om- och tillbyggnad Fatburen 1 (BTB, 2020)*
- *Grundvattenundersökning, Söderhallarna (BTB, 2021)*
- *PM Grundläggning Söderhallarna (BTB, 2022)*

Arkitektförslag, illustrationer

- *Underlag granskningshandling (DinellJohansson, 2022)*
- *Bilaga MKB Bildmaterial (DinellJohansson, 2022)*

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Sophia Norrman Winter, kartingenjör Sanna Norrby och lantmätare Cecilia Lindgren.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att ändra användningen av Söderhallarna till centrumändamål. Syftet är att förbättra byggnadernas funktion och utveckla mötet mellan byggnaderna och omgivande offentliga rum. De ut- och påbyggnader som föreslås ska

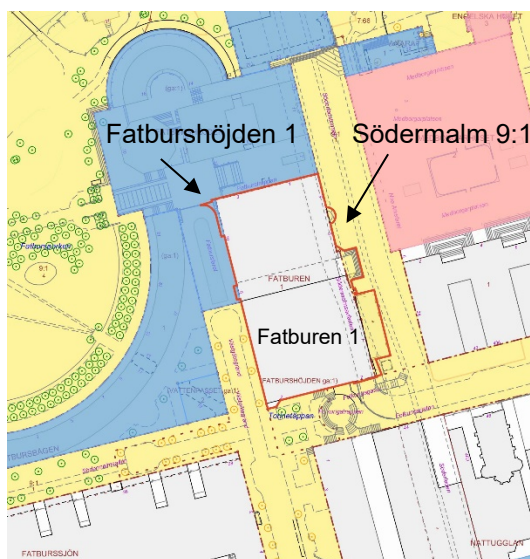
gestaltas med stor hänsyn till och omsorg om arkitektoniska och kulturhistoriska värden. De kulturhistoriska värdena skyddas och de förändringar som medges ska utföras varsamt. Söderledstunnelns funktion, underhåll, drift och konstruktion säkerställs i planen.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Söderhallarna ligger vid Medborgarplatsen på Södermalm och består i huvudsak av fastigheten Fatburen 1. Omgivande fastigheter som också ingår i planområdet är del av Södermalm 9:1 och del av Fatburshöjden 1. Söderhallarna är ca 4700 kvm till ytan och utgörs av två byggnader uppförda i början av 1990-talet; Björkhallen och Saluhallen. Byggnaderna inrymmer saluhall med butiker, restauranger, kontor, biograf, systembolag, apotek mm. Under Fatburen 1 och berörd del av Södermalm 9:1 löper Söderleden. Söderhallarna avgränsas av Medborgarplatsen, Fatburstrappan, Västgötagränd, Torinertäppan och Folkungatrappan.

Fatburen 1 ägs av Fastighets AB Brogatan/Atrium Ljungberg. Södermalm 9:1 ägs av Stockholms stad. Fatburshöjden 1 ägs av Stockholms stad, men är upplåten med tomträtt till brf Söder Torn.



Berörda fastigheter. Planområdet markerat med rött.

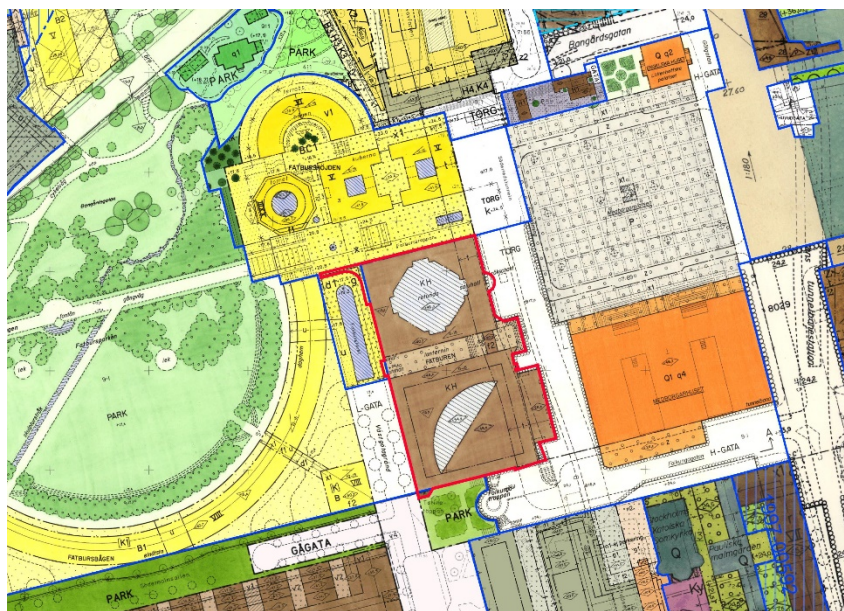
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Medborgarplatsen är markerad som ”centrum av betydelse för flera stadsdelar” i översiktsplanen. Planens syfte ligger i linje med de övergripande stadsbyggnadsmålen i översiktsplanen, särskilt målet *En växande stad*, vilket bland annat beskrivs som att en hög takt i stadsbyggandet ska säkerhetsställa bostäder och samhällsfunktioner för alla och att en god tillgänglighet ska ge människor och företag goda förutsättningar att utvecklas. Även översiktsplanens mål *En sammanhängande stad* och *God offentlig miljö* är aktuella då interaktionen mellan Söderhallarna och de kringliggande offentliga platserna föreslås förbättras och bidra till att skapa ökad trygghet runt Medborgarplatsen.

Detaljplan

Huvuddelen av planområdet omfattas av plan 0180-8454A från 1989, vilken medger kontor, handel, allmän plats och torg. En mindre del omfattas av plan 0180-92070A Fatburshöjden, vilken medger bostads- och centrumändamål. En mindre del av planområdet omfattas av plan 1998-05501 Fatburssjön 5 mm från 2001, vilken medger handel. Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer.



Planmosaik, planområdet markerat med rött

Kommunala beslut i övrigt

Mellan åren 2011-2014 pågick projektet Södermalms hjärta (dnr 2011-16855). Visionen för projektet var att göra "Medborgarplatsen med kringliggande områden till en attraktiv och trygg boplat och mötesplats i världsklass". Ett helhetsgrepp skulle tas kring Medborgarplatsen, Fatbursparken och Björns Trädgård. Projektet var facknämndsövergripande där trafikkontoret, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret, socialförvaltningen, kulturförvaltningen, idrottsförvaltningen och Södermalms stadsförvaltning deltog och beslut togs i respektive nämnd 2011. Projektet resulterade 2014 i förstudien "Södermalms hjärta – stadsrums- och stadslivsanalys".

Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården "Stockholms innerstad med Djurgården". Närbelägna Medborgarhuset och Medborgarplatsen är en värdekärna inom riksintresset. Värdekärnan är ett uttryck för "Den offentliga och demokratiska staden". Söderhallarna är genom den postmoderna arkitekturen och läget vid Medborgarplatsen av betydelse för förståelsen och läsbarheten av stadens utveckling. De uttryck för riksintresset som är aktuella på platsen är 1900-talets stadsbyggnad och bebyggelseutveckling, det moderna välfärdssamhället, handelns och näringslivets byggnader samt stadssiluetten. Söderhallarna är en länk mellan den äldre stenstadsbebyggelsen och Södra Stationsområdets yngre årsring.

Väg E4.25 (Söderleden) som löper inom och under Fatburen 1 är riksintresse för kommunikationer.

Befintlig bebyggelse

Fatburen 1 utgörs av två sammanbyggda byggnader uppförda i början av 1990-talet. Den norra byggnaden, Saluhallen, med butiker, restauranger och kontor. Den södra byggnaden, Björkhallen, innehåller biograf, systembolag, apotek, restauranger och kontor. Byggnaderna ligger i suterräng och Björkhallen är 6 våningar och Saluhallen 5 våningar från Medborgarplatsens nivå. Mellan Björkhallen och Saluhallen ligger länkbyggnaden Tjärhovsgränd, den tänkta förlängningen av Tjärhovsgatan. På fastigheten Södermalm 9:1 finns en entrétrapp, en restaurangpaviljong, ett kylrum under mark och mindre byggnadsdelar som hiss, en damm och en karuselldörr. Fastigheten Fatburen 1 är bebyggd till fastighetsgränsen.



*Flygbild från 2018 över befintlig situation.
Stadsbyggnadskontoret / Lennart Johansson*

Stadsbild

Söderhallarna är belägna i knutpunkten mellan Götgatans nord-sydliga stråk och det stråk som kopplar samman Södermalms centrala delar med Fatbursparken och Södra Stationsområdet. Runt Medborgarplatsen och i Söderhallarna finns service, flertalet restauranger och ett rikt kulturliv. Medborgarplatsen är ett av stadens största torg och det har ett rikt och myllrande folkliv stor del av dygnet. Söderhallarna utgör Medborgarplatsens fondbyggnader åt väster. Karaktäristiskt för området är att markhöjderna varierar mellan olika historiska utbyggnadsperioder som i sin tur härrör från olika naturliga förutsättningar på platsen. Götgatans sträckning längs med Stockholmsåsen ligger högre än nivån i Fatbursparken, som är anlagd på den torrlagda Fatbursjön. Söderhallarna är beläget i nivåskillnaden mellan Medborgarplatsen och Fatbursparken. Fatburstrappan är en tydlig axel i öst-västlig riktning som knyter samman nivåerna och staden. Den lägre nivån mot Västgötagränd har låga vistelsekvaliteter genom avsaknaden av publika ytor och verksamheter och gränden används främst för transporter till fastigheterna. Söderhallarna och Söder Torn markerar en gräns mellan de olika stadsutvecklingsperioderna - den äldre stenstaden och det senare uppförda Södra Stationsområdet. De byggnader som ligger runt Medborgarplatsen förhåller sig till varandra genom en jämn takfotshöjd och liknande skala. Söder Torn utgör ett undantag i stadsbilden genom sina 23 våningar. De kringliggande kvarteren Nattugglan, Fatbursjön, Bågen och Göta

Ark har bebyggelse eller outnyttjade byggrätter i laga kraft-vunna detaljplaner där bebyggelsen generellt är högre än stenstadens 5-7-våningsskala vilket medför en skalförskjutning i dessa kvarter. Kvarterstorleken och arkitekturen gör att dessa kvarter är storskaliga och ibland har svag kontakt mellan byggnadens bottenvåning och gata.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Fatburen 1, Söderhallarna, är blåklassad i Stadsmuseets klassificering, vilket motsvarar byggnadsminnesklass. Söderhallarna har kulturhistoriskt värde som enskild byggnad men också som en del i ett sammanhang i staden.



Stadens kulturhistoriska klassificering av bebyggelse.

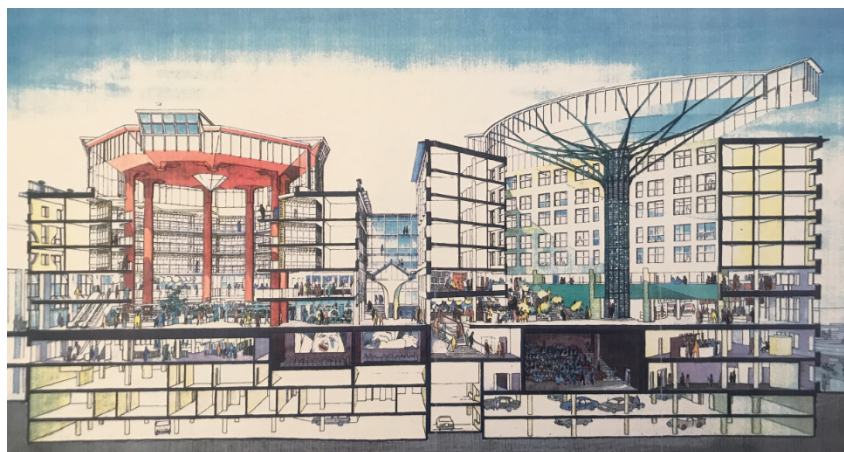
Blått är den högsta graden av klassificering. Den blå ramen runt Medborgarplatsen visar en av riksintressets värdekärnor.

I Stadsmuseets ställningstagande för klassificeringen finns följande motivering: "Söderhallarna har stor betydelse för stadsbilden. Till detta bidrar det centrala läget mellan ett av stadens viktigaste torg - Medborgarplatsen - och innerstadens största stadsbyggnadsprojekt under det sen 1900-talet - Södra stationsområdet. Söderhallarna är ett betydelsefullt uttryck för den postmoderna arkitekturen i Stockholm. Anläggningen är in- och utvändigt väl genomarbetad, med hög gestaltningsmässig kvalitet och med tydliga volym, höjd- och formmässiga referenser till omgivande stadslandskap. Sammantaget ger detta anläggningen mycket stora stadsbyggnads- och

arkitekturhistoriska värden, liksom upplevelsemässiga kvaliteter.” En kulturmiljöutredning med värdering (Nyréns 2018, rev 2020) har tagits fram som underlag för planarbetet. Utredningen har också varit underlag till Stadsmuseets kulturhistoriska värdering och påföljande beslut om blåklassning. I värderingen av byggnaderna lyfts detta särskilt fram:

Stadsbyggnadshistoriska värden

Kvarterets uppgift i staden var att läka samman de olika stadsbyggnadsepokerna, återge Medborgarplatsen stadskvaliteter som torg, men också att överbygga de topografiska skillnaderna och Söderledens anläggning på platsen. Söderhallarna utgör både en symbolisk och en visuell länk mellan den äldre kvarterstaden och det postmoderna Södra stationsområdet, och har genom det ett stadsbyggnadshistoriskt värde. Söderhallarna utgör ett fondmotiv på Medborgarplatsen och har ett medvetet förhållningssätt till Medborgarhuset i skala, färgsättning och formspråk, liksom till andra byggnader i området. De postmodernistiska stadsbyggnadsidealerna utgjorde en återgång till stenstaden: Integrerat, tätt och fullt av liv. I Söderhallarna representeras det både av den exteriöra och den interiöra arkitekturen, kommunikationer och rumssamband. Saluhallen skulle stärka stadskvaliteterna på Söder genom saluhallsverksamheten och saluhallen är intimt förknippad med Medborgarplatsen.



I arkitekt Bo Kjessels visionsskiss av Söderhallarna i genomskärning syns den variationsrika arkitekturen som rymmer en mängd olika verksamheter och är full av liv.

Arkitekturhistoriska och arkitektoniska värden

De utmaningar som platsen och förutsättningarna gav har givits fysisk form på ett lekfullt och konsekvent sätt i den postmoderna arkitekturen. Söderledens anläggning och den topografiska

skillnaden har inlemmats och samordnats på ett kreativt sätt i byggnaden. Söderhallarna är som en organism, rik på variation och upplevelser vilket kommer till uttryck både i helheten och i detaljerna, i rumssamband, konst, färgsättning, material, interiört och exteriört. Arkitektur, ytmaterial och föremål är i hög grad välbevarade.

Värdebärande karaktärsdrag

Söderhallarna har en för sin tid typisk postmodern arkitektur där detaljer, material, konst, rumssdisposition och arkitektur samspelar till en helhet. De byggnadsdelar där det kulturhistoriska värdet särskilt kommer till fysiskt uttryck är:

- De öppna rummen – ljushallarna.
- Kommunikationen, rumssambanden mellan de centrala rummen och kontakten mellan ute och inne. Det gäller visuell liksom funktionell kontakt.
- De glasade partierna som tillåter dagsljus och som geometriskt skriver in Björkhallen i ett sammanhang med Fatbursparken.
- Postmodernismens formspråk och hur arkitekturen är integrerad med konsten, dekorationer i såväl fasad som interiört.
- Den höga verkshöjden, liksom den höga graden av autenticitet, det vill säga material och utförande från byggnadstiden.
- Byggnadernas roll i stadsbilden och samspel med kringliggande bebyggelse och offentliga platser.

Björkhallshusets fasad byggs upp av vertikala och horisontala fasad- och fönsterpartier. Bottenvåningen har en rustifiering av granit och ovan detta finns en ljus sandsten. Byggnaden har en markerad takfot som helt linjerar med Medborgarhusets takfot. Fönstrens mittparti är veckat ut till ett litet burspråk vilket skapar liv och djupverkan. Söderledens avfart i gaveln är markerad med ett blått betongglasparti. Björkhallshuset har ingen entré mot Medborgarplatsen utan det är restaurangpaviljongen som möter torget. Entré till Björkhallshuset från Medborgarplatsen går via den monumentala trappen som leder in i Tjärhovsgränd. Till höger om trappen är den vertikala glasspetsen som i sin förlängning utgör ett diagonalt snitt genom hela byggnaden, synligt i takfoten.

Saluhallshusets fasad byggs upp av geometriska cirklar, horisontella och vertikala rutor. Byggnaden har en tydlig centralitet i fasaden mot Medborgarplatsen där huvudentrén är

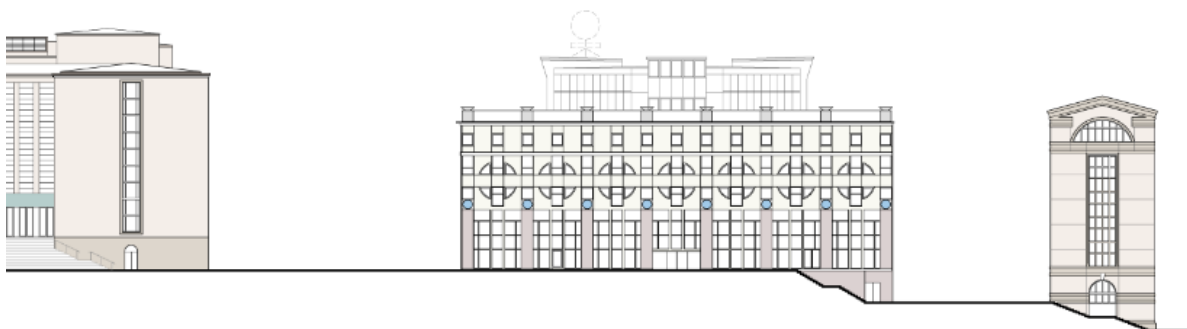
belägen. Plan fem och sex (butikspanen) har generösa fönsterpartier där livet på insidan kan spilla ut över omgivande offentliga rum. Ovan dessa plan består fasaden av vitblåa glas och emaljrutor. Vertikaliteten förstärks av pilastrar i granit på plan fem och sex. På pilastrar vilar blå skålar med emaljerad insida, alla individuellt utformade. På taket finns en balustrad med inbyggd belysning med formgivning från kinesiskt formförråd. Saluhallstakets mittparti består av en lanternin vars utformning har en pagodform i de fyra upphöjda fönsterpartierna. Färgpaletten är vitblått, grårosa granit, metall, med detaljer i blått och rött.



Fasader mot Medborgarplatsen, från vänster till höger: Björkhallens fasad består av en ljus sandsten, därefter ligger den glasade Tjärhovsgränd och därefter Saluhallen med sin fasad i glas och emalj med pilastrar i granit. Fasadernas vertikala, horisontala och centrala grammatik byggs upp av byggnadsdelarna, konst och fönstersättning.



Fasader mot väster och Västgötagränd. I alla fasader finns byggnadsdelar som ger djupverkan.



Fasadelevation mot söder som visar Medborgarhuset på Medborgarplatsen, Saluhallen, Fatburstrappan och Bofills båge. (DinellJohansson)



Fasadelevation mot söder som visar Bofills båge på Fatbursparkens nivå, Björkhallen och Medborgarhuset. Den blå rutan är Söderledens tunnelmynning i blått kakel som mynnar i Björkhallens gavel. (DinellJohansson)



Till vänster: Björkhallens fasad där fönstren veckas ut i ett litet burspråk som ger djupverkan och släpljus över fasaden. Takfoten är markerad.

Till höger: Takfoten som bryts av vid de glasade partierna som gör ett diagonalt snitt genom byggnaden och som ger dagsljus in i ljushallen genom hissarna.



Till höger: Björkhallens fasad mot söder och väster: Söderledens avfart med den blå kaklade tunnelmynningen och fönsterpartiernas små burspråk. Den tydliga takfoten.

Till vänster: Bottenvåningen mot Västgötagränd har en rustifiering av granit.



Saluhallens fasad: Geometrisk mönster och en tydlig central indelning. Övan pilastrar i granit sitter blå skålar med emaljerad insida, alla individuellt utformade. På taket finns en balustrad med inbyggd belysning med formgivning från kinesiskt formförråd. På andra bilden syns glaslanterninens pagodform i de fyra upphöjda fönsterpartierna. Skyltarna på fasaden är röda.



Den monumentala trappen som leder från Medborgarplatsen in till innegatan Tjärhovsgränd. Den rosa reklamen skymmer det glasade väggpartiet ovan entrén. På bilden syns Saluhallens pilastrar med den karakteristiska utkrökta överdelen där de emaljerade skålarna vilar. Uppe på trappen ses ett trapppräge med inbyggda lyktor i asiatisk stil. Till vänster i bild skjuter glasspetsen ut som rymmer ett av Björkhallens trapphus. Byggnadernas olika karaktärer, material och färgsättning är tydlig i bilden.

Byggnaden Tjärhovsgränd, som är en länk mellan huvudbyggnaderna, har glasade fasader och glastak. Mot Medborgarplatsen och mot Västgötagränd ryms trapphus och kommunikation mellan huvudbyggnaderna. En stor monumental trapp leder in i byggnaden och vidare till butiksplan fem och sex. Den monumentala trappens form är en lek, en parafras på Medborgarhusets trappor, och samtidigt ett sätt att röra sig över Söderleden som här når marknivå.

Interiört har byggnaderna - liksom exteriört - olika karaktärer. Björkhallshusets ljushall har väggar i blonda björkpaneler, golv i ljus kalksten. Våningen 6, som är ett butiksplan, har öppna balkonger mot ljushallen. Karakteristiskt är trädet med stam i betongglas och stål och grenar av stålbalkar, mellan grenarna sitter en räfflad grön plåt som illustrerar lövkronan. Dagsljusinsläpp till ljushallen sker från sidorna i halvcirkelns topp. I det halvcirkelformade rummets ändar finns glasade väggpartier där dagsljus också kommer in genom hissarna som är i glas.



Björkhallshusets ljushall med väggarna i blonda björkpaneler, trädet med stam i betongglas och stål och grenar av stålbalkar. Dagsljusinsläpp från sidorna och i mitten. I det halvcirkelformade rummets ändar finns glasade väggpartier där dagsljus kommer in genom hissarna som också är i glas. Golvet i ljushallen är i kalksten.

Saluhallshusets ljushall och plan fem har en mustig färgskala och utmärker sig genom de fyra kolonnerna med kapitäl som övergår i det röda innertaket. Material och färgsättningen på väggar, golv och kolonner bidrar till upplevelsen av det öppna rummet. Runt ljushallen placerar sig våningsplan 6-9 med sina öppna alternativt inglasade balkonger som kan ses från ljushallen. Själva saluhallsgolvet på plan 5 är i terrazzo med mönster i mustiga färger.

Byggnadernas butiksplan fem (Medborgarplatsens nivå) är ett gemensamt butiksplan som hålls samman av kommunikationsstråk mellan ljushallarna i de olika byggnaderna. Invändig kommunikation mellan butiksplan 6 i de olika byggnaderna finns, men är sidoordnad och delvis svårorienterad.



Saluhallens ljushall: dagsljus uppifrån, kolonnerna med kapitäl som övergår i det röda innertaket, material och färgsättningen bidrar till upplevelsen av det öppna rummet. Saluhallshusets våningsplan 6-9 kan ses från ljushallen genom att balkongerna är öppna eller endast har glasväggar. Själva saluhallsgolvet är i terrazzo med mönster i mustiga färger.

För fullständig kulturhistorisk värdering samt tålighets- och känslighetsanalys hänvisas till planens utredningar.



Trapplopp på tvären mellan Tjärhovsgränd och Saluhallen som går över Söderleden, specialdesignade armaturer i kinesisk stil och en bearbetad golvsockel i granit i Tjärhovsgränd. Bilderna visar den karakteristiska, lekfulla och detaljrika inredningen som bidrar till upplevelsen i Söderhallarna.



Tjärhovsgränd med glastak och glasväggar, armaturer inspirerade av asiatiska former och den skulpturala ventilationsanläggningen. Bild två visar samma vägg med öppningen mellan Tjärhovsgränd och Saluhallen.

Fornlämningar

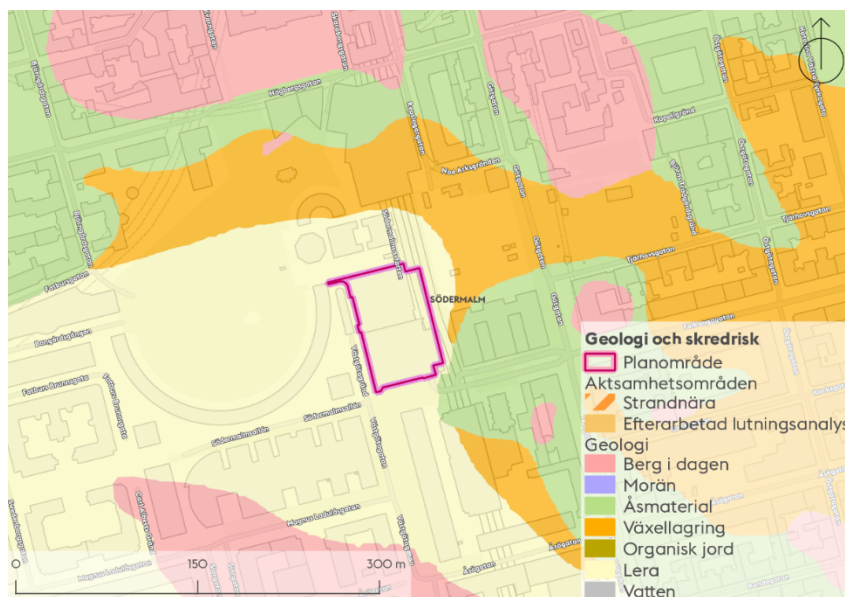
Söderhallarna är belägna inom fornlämningsområdet RAÄ Stockholm 103:1.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Området består av lera och är beläget i kanten av område med åsmaterial och växellagring.

Lägsta nivå för dränerande ingrepp i befintlig plan är +15,5 m över nollnivå i RH00. Nivån får underskridas om grundläggning sker så att skadlig grundvattensänkning inte sker. I befintlig byggnad ligger lägsta betongplattan på ca +11,5 m över nollnivå, vilket är under lägsta nivå för dränerande ingrepp. Grundvattenundersökning är genomförd under 2020-21 och fluktuerade då mellan +9,6 och +9,9 m över nollnivå.



Markförhållande, geoteknisk karta

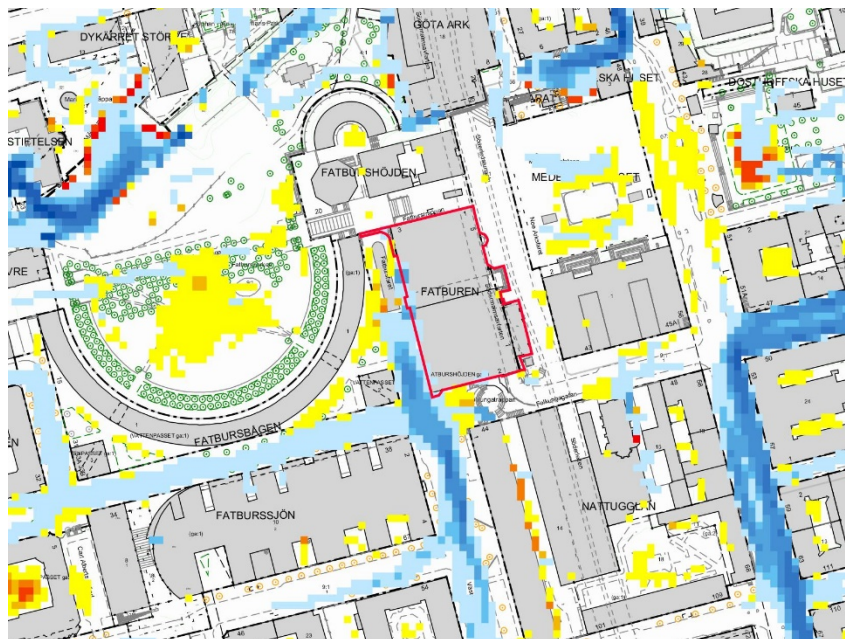
Grundläggning

Söderhallarna och berörd del av Söderleden är grundlagd med pålar och murar/plintar ned till fast botten.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Västgötagränd närmast väster om Söderhallarna är en lågpunkt där vatten kan samlas vid skyfall.



Områden som kan vara utsatta vid skyfall. Planområdet markerat i rött.

Miljö kvalitetsnormer för vatten, dagvatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Årstaviken (SE657834-162783). Enligt VISS september 2022 har Mälaren-Årstaviken otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk status år 2027 och god kemisk ytvattenstatus år 2027.

Merparten av takvattnet från Söderhallarna leds till dagvattenledning i Västgötagränd och vidare mot väster och släpps ut i Mälaren-Årstaviken. Endast en mindre del takvatten avleds mot öster tekniskt i kombinerad ledning som leds vidare till reningsverk för att efter rening släppas ut i Saltsjön. Fastigheten är bebyggd intill fastighetsgräns och är helt hårdgjord. Det finns ett lokalt åtgärdsprogram för Årstaviken, LÅP.

Offentlig service

Samhällsservice, skolor och förskolor

I nära anslutning till området finns stadsdelsförvaltningen Södermalm och Medborgarhuset som har bibliotek, simhall och idrottsverksamhet mm. Det finns skolor och förskolor i närområdet.

Sjukvård mm

Det finns vårdcentral, apotek, läkar- och tandläkarmottagningar inom planområdet och i närområdet. I närheten finns också särskild service för missbrukare och personer som lever i utsatthet och hemlöshet.

Kommersiell service

Det finns ett stort utbud av service i form av handel, restauranger och en stor biograf i och runt planområdet. Idrottsverksamheter och kultur i olika former finns inom 500 m.

Gator och trafik

Gatunät

Söderhallarna är beläget mellan platserna Medborgarplatsen, Folkungatrappan, Torinertäppan och gatan Västgötagränd. Under byggnaden passerar Söderledstunneln med Trafikverkets beteckning E4.25. Söderleden har en avfart som mynnar i Söderhallarnas södra gavel. Trafiken leds vidare österut på Folkungagatan med knappt 8000 fordon/vardagsdygn.

Biltrafik, parkering

Angöring för persontransporter och varor är endast möjligt från Västgötagränd. Vid Västgötagränd finns lastfaret Fatbursfaret för transporter till Söderhallarna liksom en infart till parkeringsgarage inom Söderhallarna. Antal parkeringar inom Söderhallarna är idag 137 platser på plan 1 och 2.

Björkhallens restaurangpaviljong nås endast från

Medborgarplatsen. Varuleveranser sker via Västgötagränd och Fatbursfaret och därefter via hiss upp i Björkhallen och vidare ut på torget. Persontransporter kan angöra från p-ficka på Folkungagatan.

Angöring österifrån från Folkungagatan är inte möjlig, då vägsträckan är enkelriktad österut. Under Medborgarplatsen, utanför planområdet, finns ett parkeringsgarage med två uppgångar mitt på torget. Angöring till garaget sker via Götgatan och Noe Arksgränden.

Gång- och cykeltrafik

Gångtrafikanter kan nå Söderhallarnas entréer tillgängligt från Medborgarplatsens nivå eller från Västgötagränds nivå. Övriga entréer nås från trappor.

Söderhallarna kan inte nås med cykel på ett lättorienterat sätt, det beror både på höjdskillnader och på avsaknad av cykelbanor och cykelparkering. Det går ett huvudcykelstråk i nord-sydlig riktning på Götgatan. För att komma från Götgatan till Söderhallarna behöver man cykla över torget. Det saknas ett tillgängligt cykelstråk i öst-västlig riktning för att passera Söderhallarna då höjdskillnaden mellan Södra Stationsområdet och Medborgarplatsen tas upp med trappor. Cyklister leds istället till en cykelramp norr om Södertorn. Från Södra Stationsområdet kan man angöra från Södermalms allé/Västgötagränd. För att parkera cykel är besökare hänvisade till stadens cykelparkeringar.

Kollektivtrafik

Söderhallarna ligger i ett bra kollektivtrafikläge, med närhet till både tunnelbana, pendeltåg och bussar.

Tillgänglighet

Tillgänglig angöring för personer med bil sker från Västgötagränd plan 3 eller från det öppna parkeringsgaraget i Söderhallarnas plan 2.

Tillgänglig hiss in till Björkhallen för rullstolsburna eller gående från Medborgarplatsens nivå finns vid den stora trappen, Tjärhovsgränd. Entréer in till Saluhallshuset från Medborgarplatsen och från Fatburstrappans översta nivå är tillgängliga och utan lutningar.

Inne i Söderhallarna kan hissar användas för att komma mellan alla våningsplan och nå entréerna. Söderhallarna används av allmänheten idag för att koppla samman de allmänna platserna Medborgarplatsen och Fatbursparken som ligger på olika nivåer. Alternativet till att röra sig tillgängligt på allmän plats mellan dessa nivåer innebär en omväg.

Störningar och risker

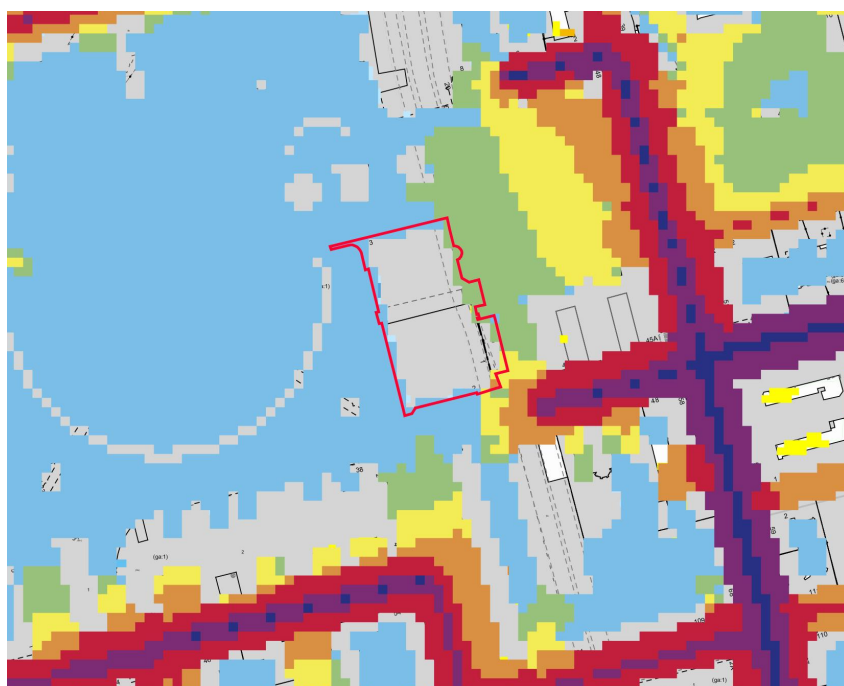
Luft

En avfart från Söderledstunneln mynnar i Söderhallarnas södra gavel. Vid tunnelmynningar kan luftkvaliteten vara sämre och innebära en risk för människors hälsa. Placering av funktioner där

människor kommer att uppehålla sig eller där friskluftsintag görs ska undvikas.

Buller

Söderhallarna har befintliga anläggningar som alstrar ljud främst på taken men också i gatunivå. En inventering av befintliga ljudkällor (Norconsult 2020) har tagits fram under planprocessen. Några befintliga ljudkällor har nivåer som gränsar tillåtna värden. Nedan visas hur trafikbullersituationen ser ut runt planområdet.



Buller från trafik. Gult 55-60 dBA, Orange 60-65 dBA.

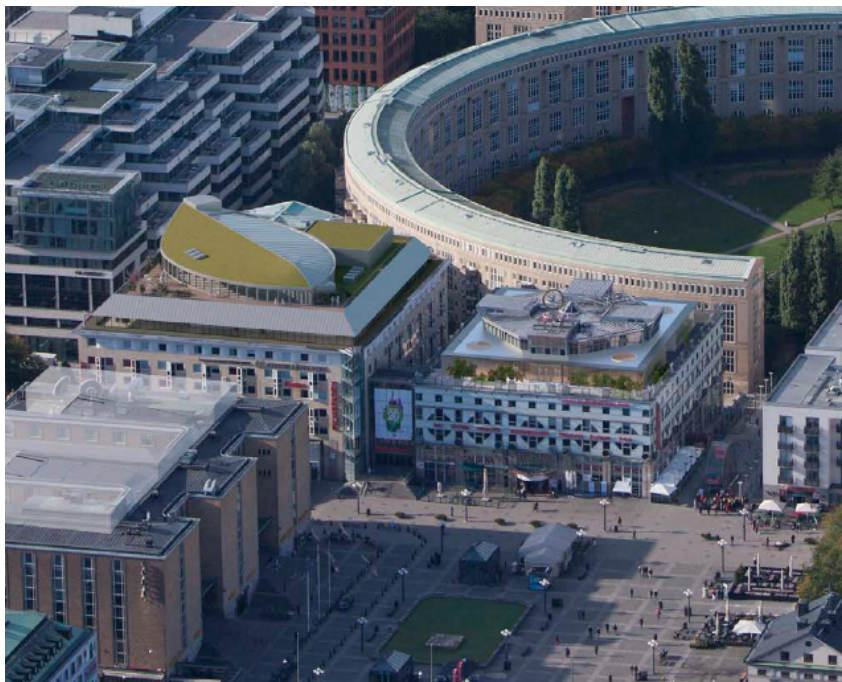
Planförslag

Utgångspunkter

Utgångspunkter för planförslaget är att möjliggöra en modernisering av byggnaderna samtidigt som de höga kulturhistoriska och arkitektoniska värdena respekteras. Söderhallarnas funktion som publik saluhall och mötesplats på Södermalm ska stärkas. Kopplingen mellan Medborgarplatsen och Söderhallarna ska stärkas och flödet genom hallarna mellan de angränsande offentliga rummen ska förbättras.

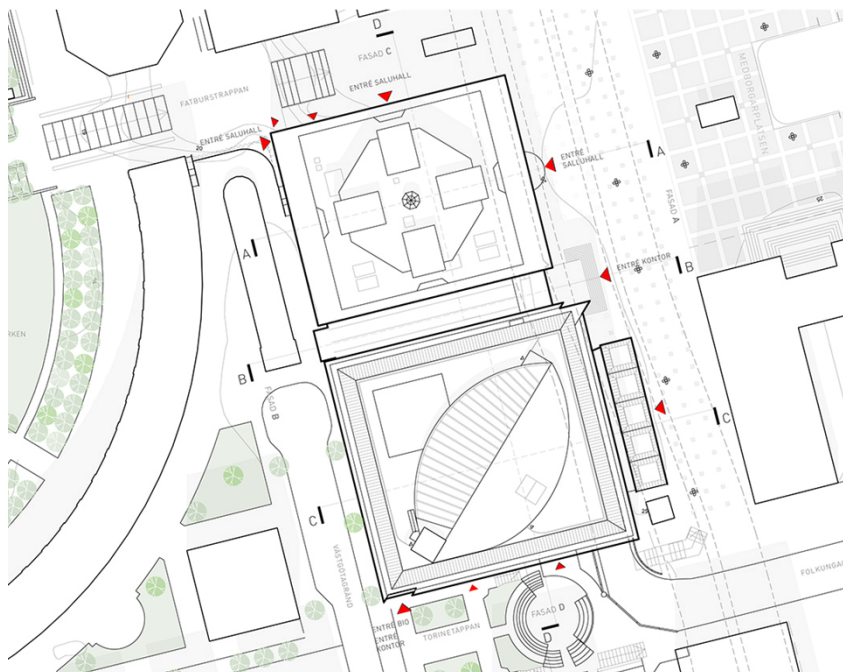
De förändringar som planförslaget medger innebär att skyddsvärda byggnadsdelar påverkas. Planförslaget är en avvägning mellan de fördelar en förändring kan ge - också i kulturhistoriskt hänseende - och ett fullständigt bevarande.

Vägledande för den påverkan som planförslaget medger har varit att upplevelsen av Söderhallarna ska vara densamma och att Söderhallarna även i framtiden ska vara en del av den offentliga stadsmiljön vid Medborgarplatsen.



Flygbild över planförslaget. Medborgarhusets nya ventilationsrum är illustrerade i Photoshop i vitt till vänster i bild. (Dinell Johansson)

Byggrätten för Fatburen 1 utökas genom nya volymer på taken. Byggnadsdelar som tidigare inte haft planstöd då de ligger utanför fastighetsgränsen omfattas av planförslaget. Förslaget möjliggör nya förbättrade entréer, viss interiör ombyggnad och användning av taken, vilket bedöms ha en positiv inverkan på invändig kommunikation och hur byggnaderna kan samverka med omgivande offentliga rum.



Situationsplan (Dinell Johansson)

Byggnadernas kulturhistoriska värden skyddas genom reglering av volym samt utformnings-, skydds- och bevarandebestämmelser. De kulturhistoriska skydds- och bevarandebestämmelserna innefattar även interiöra miljöer, vilket motiveras av de höga kulturhistoriska värdena och värdet av att bevara upplevelsen av en arkitektonisk helhet. Söderledstunnelns funktion och konstruktion ska inte påverkas av planen, det säkerställs genom att möjliggöra 3D-fastighetsbildning för centrumändamål och genom rättigheter.

Markanvändning

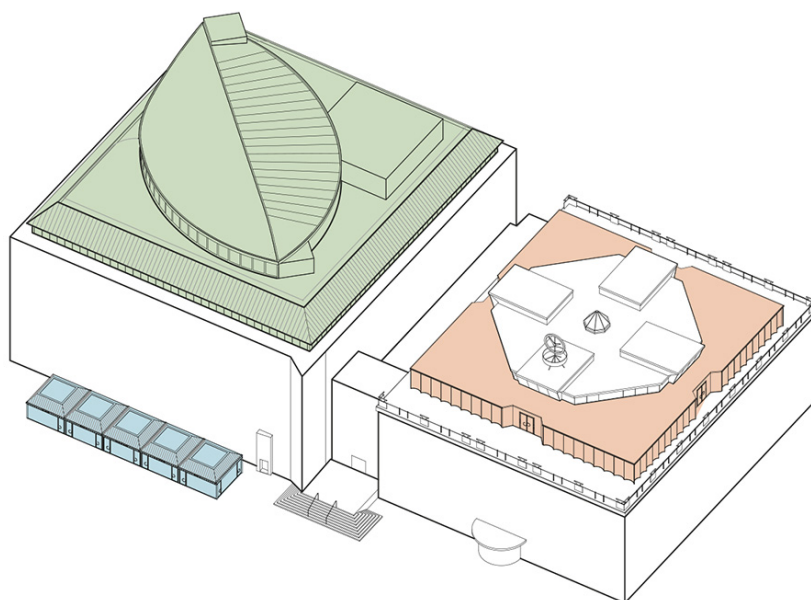
För Fatburen 1 Söderhallarna föreslås markanvändningen C, centrumändamål med preciseringar. De byggnadsdelar som tidigare saknat planstöd och som legat utanför fastigheten Fatburen 1 avgränsas i höjddled.

Söderledstunneln planläggs för allmän tunnel GENOMFART samt genom markreservat. En befintlig undercentral under Medborgarplatsen avgränsas och planläggs som C under TORG. Ett mindre område ingår i planen för att ge möjlighet att bygga ut ett bjälklag för att skapa en ny entré. Området ges markanvändningen BC, bostads- och centrumändamål, vilket är densamma som idag. En befintlig elnätsstation avgränsas och planläggs som elnätsstation, E1.

Arkitektonisk idé

Utgångspunkten är att utgå ifrån en respekt för de befintliga byggnadernas tydliga hemvist inom postmodernismen. Principen är att bevara värdefulla befintliga delar och att återställa delar som kan få en förnyad betydelse. Vid nya tillägg följs den ursprungliga arkitektoniska gestaltningen och en liknande attityd avseende lekfullhet och detaljering tillämpas.

De nya tillbyggnaderna på taken låter ursprungsbyggnaderna dominera genom att volymerna ligger indragna från takfoten och har form, kulör och material som samspelar med byggnaden och omgivningen. Tillbyggnaderna på taken har en samtida gestaltning men lånar formelement, kulör och material från de ursprungliga byggnaderna. Tillbyggnaderna ska harmoniera samtidigt som det går att särskilja ursprunglig och nyttillkommen byggnadsdel. Tillbyggnaderna på taken ska utföras så att dagsljusinsläppet till ljusgårdarna blir fortsatt generöst och synligt inifrån. Befintliga fasader skyddas men där förändringar motiveras av ett bättre möte mot omgivande offentliga rum kan fasadförändringar i form av tydligare entréer och större uppglasningar göras. Dessa ska då utföras inom byggnadens befintliga geometri och på de våningsplan som möter gata eller torg.



Förslagets nya eller förändrade byggnadsdelar markerade i färg.

- påbyggnad i en våning och en oval toppvåning på Björkhallen (grön)
- påbyggnad i en våning på Saluhallen (beige)
- möjlig ombyggnation av paviljong utanför Björkhallen, inom samma volym som idag (blå)

(DinellJohansson)

Bebyggelsen som helhet

Förslaget för Söderhallarna innebär en ökning av bruttoarea med ca 2000 kvm till knappt 42 000 kvm. De föreslagna nya volymerna är enligt illustrationen ovan.

BTA (UNGEFÄRLIG)			
HUSDEL	BEF	FÖRÄNDRING	SUMMA
BH	30 540	+1 370	31 910
TG	490	0	490
SH	8 650	+670	9 320
SUMMA	39 680	2 040	41 720
BH: BJÖRKHALLSHUSET + ALL YTA PLAN 1-4 TG: TJÄRHÖVSGRÄND SH: SÖDERHALLSHUSET TUNNEL EJ INRÄKNAD			

TILLBYGGNADER BTA NETTO (UNGEFÄRLIGA)	
HUSDEL	FÖRSLAG
BH TAK	1 900
SH TAK	670
BH TAK:	ETT PLAN + TAKPÄVILJONG + FLÄKTRUM
SH TAK:	INKLUSIVE DUBBELGLASFASAD

Bild 1 visar bruttoarea (BTA) för befintliga och nya ytor per byggnad.

Bild 2 visar befintlig respektive tillkommande bruttoarea för tak respektive paviljonger.

Mätvärda programytor är totalt ca 32 700 kvm bruttoarea. Ytorna fördelar sig i olika programområden enligt nedan:

PROGRAMYTOR (UNGEFÄRLIGA)	
PROGRAM	UNG. YTA
BESÖKSNÄRING ¹	6 750
BEREDNING ETC ²	2 225
KONTOR	17 170
GARAGE	4 480
TEKNIK	2 060
¹ SALUHALL, SERVERING, HANDEL, BIO ² INKLUDERAR OMKL. FÖRRÅD, KYLRUM ETC	

En kulturmiljöutredning (Nyréns, 2018, rev. 2020) med värdering och känslighets- och tålighetsanalys finns som underlag till planarbetet. Skydds- och varsamhetsbestämmelser tar sin utgångspunkt i den. Syftet med planbestämmelserna är att skydda de blåklassade Söderhallarna och förhindra förvanskning. Utmärkande för Söderhallarna är den postmoderna arkitekturen och hur den kommer till uttryck i byggnadens fasader och samspel med de kringliggande offentliga rummen. Den kommer också till uttryck i de interiöra miljöerna i olika skalor från de stora ljushallarna, ned till detaljer som utformning, materialval, färgsättning, inredning och konst. Ursprungliga skyltar, räcken, armaturer, fast inredning och konstföremål är exempel på sådant som bidrar till värdebärande karaktärsdrag. Det är karakteristiskt för Söderhallarna som helhet och viktigt att bevara för igenkänning, autenticitet och upplevelse. Under rubriken

”Kulturhistoriskt värdefull miljö” finns beskrivning av de värdebärande karaktärsdragen. Förslaget innehåller en skyddsbestämmelse q för denna karaktär:

Byggnadens värdebärande karaktärsdrag ska bevaras såväl exteriört som interiört. Geometriska formelement, material, färgsättning, konst.

Beskrivning av kulturhistoriskt värde och illustrationsbilder finns under rubriken ”Förutsättningar” ovan. Högt kulturhistoriskt värde kräver byggnadens underhåll enligt PBF 6 kap 5§ punkt 7.

För de delar av Söderhallarna som har rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser gäller utökad lovplikt i syfte att ge möjlighet till stöd, diskussion och kontroll av underhåll och ändringar som kan påverka det kulturhistoriska värdet. Syftet är att skydda byggnaden från förvanskning.

Utökad lovplikt för ändring samt underhåll av byggnadsdelar med skydds- och varsamhetsbestämmelser, exteriört och interiört.

Rivning

Den befintliga bebyggelsen Saluhallen, Björkhallen och Tjärhovsgränd får inte rivas.

Rivning medges av Björkhallens paviljong mot öster. Paviljongen har inte uppförts enligt arkitektens ursprungliga intention. Paviljongen har också förändrats över tid vilket sammantaget ger den ett lägre kulturhistoriskt värde.

Bebyggelse

Söderhallarna som helhet

Nya förbättrade entréförhållanden genom större uppglasningar medges på delar av fasadpartier som ligger i samma nivå som angränsande stads- eller gaturum på våning 3, 4 och 5. Syftet med fasadändringar är att göra bottenvåningen mer välkomnande och skapa förutsättningar för tydliga entréer in i byggnaden. Uppglasning får ske mellan fasadens pilastrar och nedanför den horisontala rustifieringen i granit.

På plankartan, bild 1, illustreras var fasadändringar medges. Varsamhetsbestämmelse, k:

Ändring och tillägg av entréer samt uppglasning av fasadparti, får utföras enligt markering på bild 1 (på plankartan). Det ska utföras inom den ursprungliga fasadindelningens pilastrar och samspela med de geometriska formerna.

En generell utformningsbestämmelse för hela planområdet finns för att säkerställa en genomtänkt placering av skyltar. Staden har antagna riktlinjer för skyltning som ska följas.

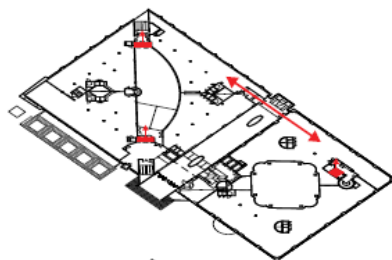
Utvändig fasadskyltning ska utföras inom fasadindelningen.

En generell placeringsbestämmelse för hela planområdet finns för att säkerställa utformning av de nya takvåningarna. Takvåningarna kan komma att rymma både takteknik och terrasser för uteserveringar. För att minimera ljudstörningar och insyn från Söderhallarna mot kringliggande bostäder ska placering och utförande utformas med hänsyn till det.

Ventilation ska placeras och utföras med hänsyn till kringliggande bostäder med avseende på buller och insyn.

Förslaget innebär att Söderhallarna kan få förändrade entréer och därmed förändrad invändig kommunikation. Den befintliga kommunikationen genom båda byggnaderna på plan 4 mot Västgötagränd tas bort helt och ersätts av andra kommunikationsstråk. För att säkerställa att invändig kommunikation ger möjlighet att röra sig genom hela Söderhallarna mellan de olika entrévåningsplanen 3, 4 och 5 och mellan ljushallar och Tjärhovsgränd så som den ursprungliga tanken var att byggnadernas skulle upplevas, finns en utformningsbestämmelse f2:

Kommunikationsstråk ska utföras som förbinder ljushallarna med varandra och med Tjärhovsgränd, samt förbinder ljushallarna med huvudentréer på plan 3, 4 och 5.



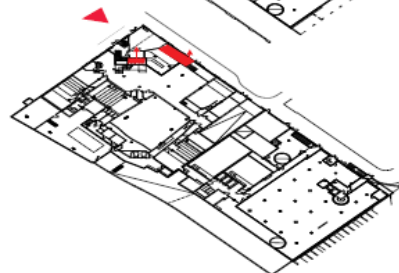
Plan 6



Plan 5 Medborgarplatsen



Plan 4 Fatburstrappan

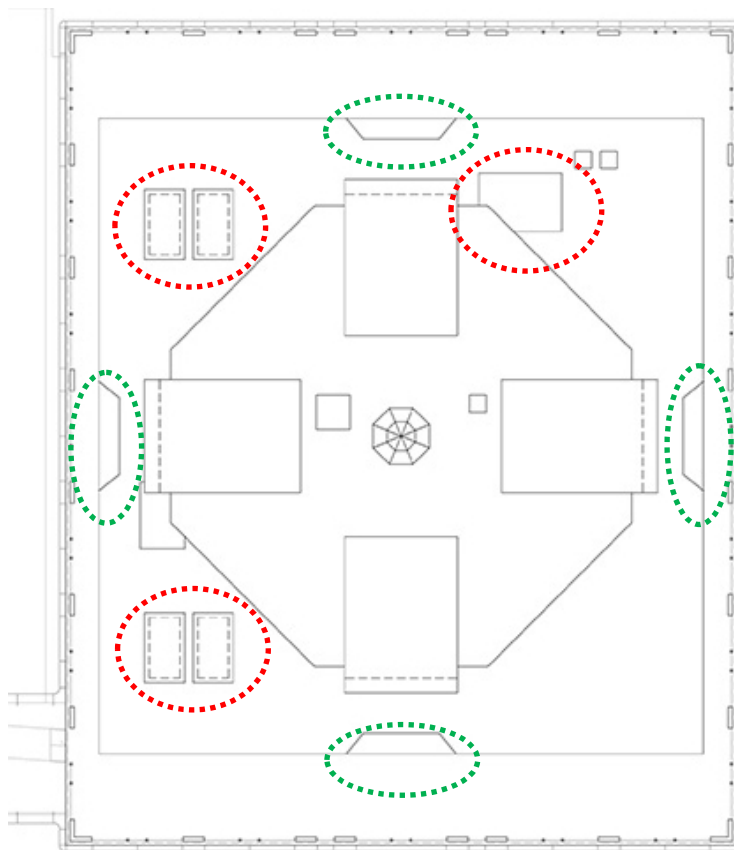


Plan 3 Västgötagränd

Röda markeringar är nya entréer, rulltrappor eller andra stärkta kommunikationsstråk i förslaget. (DinellJohansson)

Saluhallshuset

En utökad byggrätt föreslås i form av en takpåbyggnad i en våning, där restaurang kan inredas. Påbyggnaden utgör våning 10, är indragen från fasadliv för att inte konkurrera visuellt med bevarad takbalustrad och ska utföras transparent i glas. Den befintliga lanterninen i mitten med den karakteristiska pagodformen ska bevaras och utgör byggnadens högsta punkt. Utöver taknivån på denna inre bevarade del, som bestäms med nockhöjd, får endast klockan sticka upp.



Takplan på Saluhallen. Läge för takteknik markerad i rött. Läge för takfotens indragna partier markerat i grönt.

Påbyggnaden kommer påverka bjälklaget på våning 10 och därigenom ljusinsläppet till ljushallen interiört. Ljusinsläppet till saluhallen ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Ljusinsläppet rakt uppifrån passerar en byggnadsdel med skyddsbestämmelse och kan därför säkerställas. Ljusinsläppet från sidorna passerar det nya våningsplanet och är beroende av den lokalens inredning, vilket inte kan styras genom planbestämmelser. Den föreslagna takvåningens utförande är känsligt i stadsbilden så väl som i upplevelsen inifrån ljushallen. Tillkommande takteknik ska hållas låg och placeras med hänsyn till det. Illustrationen ovanpå takplanet visar huvudsakliga lägen för större takteknik. Utöver det kan mindre avluftsdon tillkomma. Ingen takteknik får överskrida nockhöjden mer än 1,3 meter. Se bild på sektion nedan. Utformningsbestämmelse f:

Takvåningen (10) utformas med i huvudsak transparent fasad och ska vara varsamt utformad och anpassad i förhållande till befintlig taksiluett. Utöver nockhöjden får ventilationshuvor och hisstopp finnas om maximalt 1,3 m höjd och anpassas till

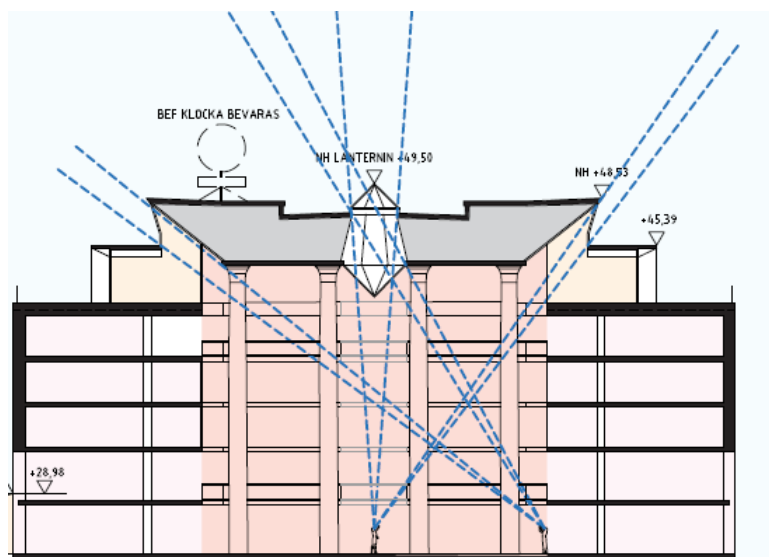
*taksiluetten. Takfoten ska vara bruten med ett indrag mitt på varje långsida.
Nockhöjden är +45,4 m.*



Illustration, vy mot sydväst. (DinellJohansson)



*Principillustration för bruten och indragen takfot på våning 10.
(DinellJohansson).*



*Illustration över dagsljus in i saluhallen efter takpåbyggnad.
(DinellJohansson)*

Mot Fatburstrappan möjliggörs en ny entré på plan 4 genom att ersätta en tät fasad med att glasa upp partiet mellan fasadens pilastrar och nedanför den horisontala rustifieringen/grundmuren i granit. Denna entré leder in till ett öppet rum med rulltrappa upp till plan 5 saluhallsnivå. På plankartan, bild 1, illustreras var fasadändringar medges. Varsamhetsbestämmelse, k:

Ändring och tillägg av entréer samt uppglasning av fasadparti, får utföras enligt markering på bild 1 (på plankartan). Det ska utföras inom den ursprungliga fasadindelningens pilastrar och samspela med de geometriska formerna.



Illustration över föreslagen ny entré mot Västgötagränd och Fatburstrappan. Den nya entrén förutsätter att Fatburstrappans bjälklag breddas mot söder. (DinellJohansson)

Skyddsbestämmelser - q - för Saluhallshuset finns för att bevara byggnadens fasad, bevara ljushallen med dess materialval, himmelsljus ovanifrån, färgsättning och konst och bevara den högsta delen av takformationen och taklanterninen med den karakteristiska formen och klockan som är synlig i stadsbilden:

q1 - Saluhallshusets ljushall ska bevaras interiört: det öppna rummet med en fri höjd mellan +25 och +44, dagsljus uppifrån, kolonnerna med kapitäl som övergår i det röda innertaket, material och färgsättningen på väggar och kolonner.

q2 - Saluhallshusets tak och lanternin ska bevaras. Lanterninens fönster ska bevaras till sin utformning som är synlig i stadsbilden.

Högsta nockhöjd +49,5.

Utöver nockhöjden kan klockan få finnas.

q3 - Saluhallshusets fasad ska bevaras exteriört: det gäller sockel och pilastrar i granit, fasadindelning med rutnät och geometriska former, de ljusblå fasadglaspanelerna, konsten i form av de emaljerade skålarna, takfoten och balustraden på takkrönet. Se bild 1 (på plankartan) för fasadändringar som medges.

Våningsplanen ovanför saluhallens plan 5 ska behållas som öppna balkonger eller ha transparenta väggar ut mot ljushallen. I det fall glasade väggar sätts upp ska konstruktionen vara nätt och ge ett luftigt intryck gentemot ljushallen. Vid ombyggnation kommer golvet på plan 5 i saluhallen behöva göras om pga ledningsdragningar och flytt av en rulltrappa. Golvet ska återställas i ursprungligt utförande i terrazzo med lika kulör och mönster. Varsamhetsbestämmelse k:

Saluhallshuset: Våningsplanen 6-9 avgränsning in mot ljushallen ska utföras med öppna balkonger eller med nätt inglasning. Ändring av golv på plan 5 ska utföras lika ursprungligt golv, i terrazzo och med lika färgsättning och mönster.

Karuselldörren och dammen

Byggnadsdelarna bekräftas i planen. Karuselldörren planläggs som centrumändamål (C2) med precisering i höjdled för att möjliggöra 3D-fastighetsindelning.

Centrum mellan +24,6 och +29,0 över nollplanet Endast entré får anordnas. Karuselldörren begränsas med totalhöjd och lägsta nivå för grundläggning. Utformningsbestämmelser för karuselldörren:

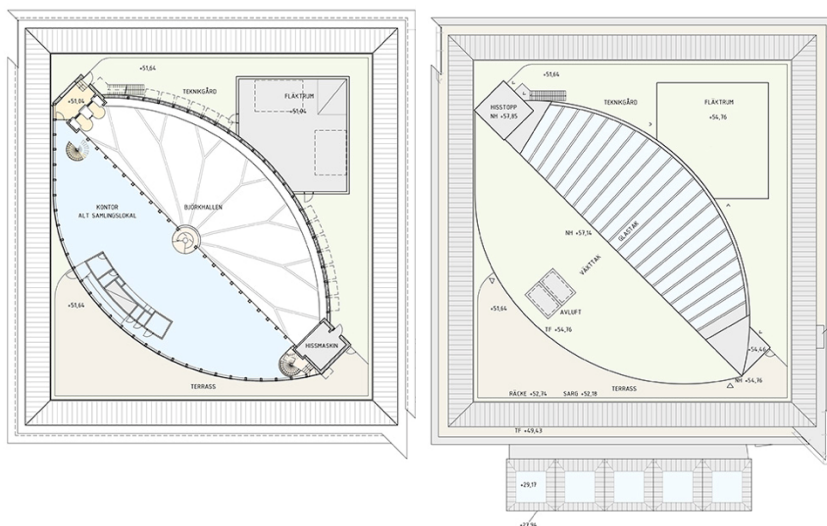
Skärmtak ska anordnas. Området ska vara öppnarea utan grundläggning på mark.

Entré med formen av en halvcirkel ska anordnas.

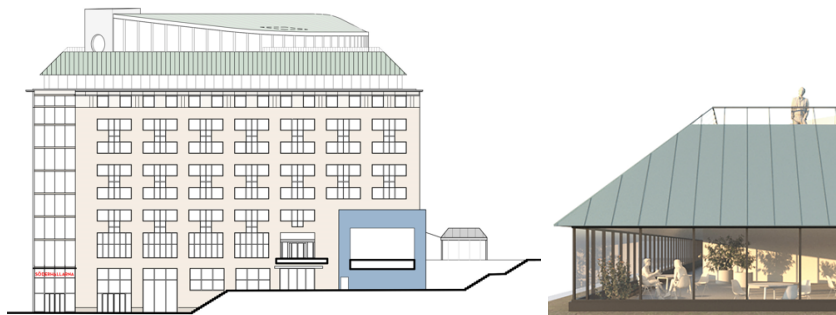
Dammen bekräftas i planen och planläggs som centrumändamål (C3) med precisering i höjdled för att möjliggöra 3D-fastighetsindelning. C3 mellan +24,6 och +25,3 över nollplanet. Endast damm får anordnas. Dammen ingår i område med skyddsbestämmelser. Dammen saknar full funktion idag.

Björkhallshuset

Påbyggnad på Björkhallen föreslås i en våning samt en mindre indragen våning formad som en oval. Ena halvan av ovalen utgör den nya lanterninens glastak. Den andra halvan bildar en halvcirkelformad takvåning med en terrass mot öster på våning taket till våning 12.

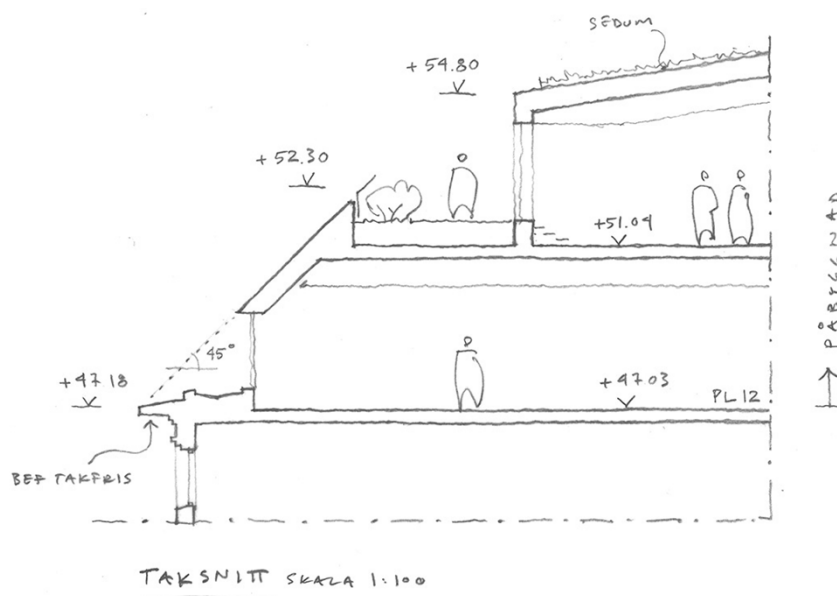


Våning 13 till höger och takplanet till vänster. Norr åt höger i bild. DinellJohansson.



Fasadelevation mot norr, samt principillustration mot väster för våning 12 med takterrass samt den ovala våning 13. Tak i 45 graders lutning i falsad plåt med ärggrön kulör, fönstersättning, och takterrassens räcke samordnas till en enhet.

På fasadelevationen visas hur taknocken bryts och sänks mot nordöst i syfte att ge ett lägre intryck mot Medborgarplatsen. Det är detta som avses med bestämmelsen attnocken lutar.



Sektion, taksnitt. Befintlig taklist, föreslagen våning 12 och 13.

Våning 12

Den arkitektoniska idén bygger på att takvåning 12 gestaltas som en traditionell 45-graders lutande takvolym som i skala och indrag relaterar till Björkhallshusets tydligt markerade taklist. Takvåning 12 föreslås få en horisontell indelning genom band av fönster. Innanför det 45-gradiga taket finns plana partier / terrasser vid sidan av den ovala 13:e våningen. Den östra plana delen föreslås som takterrass för vistelse:

f4 Plan 12 ska utföras med tak i falsad plåt i ärggrön kulör och med fönstersättning enligt illustration i planbeskrivningen på sid

37. Våningsplanet ska gestaltas samordnat med plan 13 gällande fallskydd, materialverkan och kulör.

På lutande takdelen i 45-grader:

Högstanockhöjd +52,3 m.

Taklutning ska vara 45 grader.

På plana delen av taket:

Högstanoackhöjd är +51,7 m. Utöver noackhöjden får räcke finnas om 1,1 m.

På den västra plana takdelen föreslås takteknik samt vegetationsklädda ytor för dagvattenhantering:

Taket ska utföras med vegetation för dagvattenhantering.

Högstanoackhöjd är +51,7 m. Utöver noackhöjden får räcke finnas om 1,1 m.

Högsta totalhöjd för takteknik är +55,0.

De föreslagna takvåningarna får effekter för ljushallen. Det ursprungliga ljusinsläppet till ljushallen skedde från sidan, medan planförslaget innebär att dagsljus istället kommer uppifrån. Se bild ovan i förutsättningar.

Våning 13

Volymökningen innebär att Björkhallshuset får en mer synlig position vid Medborgarhuset och i kringliggande stadsrum. För att mildra intrycket mot Medborgarplatsen och ge takvåningarna en sammanhållen lugn volym ska taknocken på våning 13 hållas så låg som möjligt åt nordöst. Nocken tillåts gå upp högre mot sydväst för där möta hissens teknikrum som har en högsta totalhöjd på +58,0.

Fönsterindelning, takfalsar, takterrassens räcke och synlig takteknik ska ha en samordnad gestaltning och färgsättning. Utformningsbestämmelse f, kombineras med byggnadshöjd, noackhöjd, totalhöjd och takvinkel för de olika byggnadsdelarna: *Plan 13 ska utföras med tak där nocken lutar från +54,8 till +58,0 i meter över nollplanet där lägsta höjden är mot nordöst. Varje takhalva ska luta minst 7 grader. Våningsplanets fasader mot söder ska huvudsakligen bestå av genomsiktliga fönster.*

Våningsplanet ska gestaltas samordnat med hissmaskinrummen på ömse sidor vad gäller form, kulör och materialverkan med avseende på vyer från kringliggande områden.

Högsta totalhöjd är +58,0 m.

Ljushallens nya glaslanternin (halva taket på våning 13) får en utformningsbestämmelse, f:

Tak ska utföras som glastak.

Andra halvan av våning 13 ska ha vegetationsklätt tak för att fördröja dagvatten, b:

Taket ska utföras med vegetation för dagvattenhantering.



*Illustration Björkhallen från Medborgarplatsen.
(DinellJohansson)*



*Illustration över föreslagen ny entré mot Västgötagränd och
Södermalms allé (DinellJohansson)*

I ljushallens plan 5-6 finns planer på att återuppbygga den sedan tidigare borttagna Fiskartrappen. Även om trappen utformas som en fri tolkning av den ursprungliga är bedömningen att det stärker de kulturhistoriska värdena. Trots att ljushallen har en skyddsbestämmelse så ska planen möjliggöra att en ny trapp uppförs i den ursprungliga trappens anda. För att göra det möjligt, och för att undvika konflikt med ljushallens skyddsbestämmelse finns en utformningsbestämmelse, f:

En trappa med sittplatser/gradäng får utföras som en kommunikation mellan plan 5 och plan 6.

Björkshallshusets fasad, fasadmaterial, fasaddelar, takfot, fönster och fönstersättning ska bevaras. Av vikt för byggnadens särart är den diagonala axeln som skär genom glaspartier och ljushall och som skriver in byggnaden i en geometri tillsammans med Bågen och Fatbursparken. Ljushallen ska bevaras som ett öppet rum med den blonda björkkarakteren. Ljushallens tak och ljusinsläpp kommer att påverkas av de nya våningsplanen 13 och 14 och effekterna av det ska mildras. Konstverket Trädet som bär upp taket kommer påverkas i och med att plåten mellan grenarna behöver medge ett ljusinsläpp ovanifrån. Själva plåten är därför undantagen från skyddsbestämmelsen. Det är av vikt att känslan av träd med en trädkrona bevaras och att ingreppet sker med respekt för konstverket och, om möjligt, med kontakt med upphovspersonen. En ny rulltrappa från plan 3 och 4 föreslås komma upp i ljushallens västra ände, vilket påverkar bjälklaget. Skyddbestämmelser, q:

q4: Björkshallshusets fasad, takfoten och glasad byggnadsdel i utstickande spets mot nordöst samt glasad fasad i sydväst ska bevaras exteriört. Se bild 1 för fasadändringar som medges. De glasade partierna återkommer interiört i en diagonal axel som inbegriper trapphus, hissväggar och ljushallen i våningsplan 6-10. Denna diagonala uppglasade axel med dagsljusinsläpp från hörnen ska bevaras.

q5: Björkshallshusets ljushall ska bevaras interiört: det öppna rummet med en fri höjd mellan +25 över nollplanet och trädets grenar. Trädet med stam i betongglas och stål, grenar av stålbalkar, väggarnas björkpaneler, fönstersättning och färgsättning ska bevaras. Se sektion F-F (på plankartan).

De ändringar som medges interiört i Björkshallshuset har varsamhetsbestämmelse, k:

Björkhallens plans 6 avgränsning in mot ljushallen ska utföras med öppna balkonger. Ändring av golv på plan 5 ska utföras lika ursprungligt golv, i marmor. Trädets krona (idag av plåt mellan grenarna), får ändras och ersättas i syfte att förbättra ljusinsläpp. Upplevelsen av trädkrona ska bevaras.

Hissen mot Medborgarplatsen

Hissen saknar planstöd och bekräftas därför i planförslaget.

Hissen planläggs som centrumändamål (C6) med precisering i höjddled för att möjliggöra 3D-fastighetsindelning.

Hissen begränsas med totalhöjd och lägsta nivå för schaktning för grundläggning. Hissen ingår i område med skyddsbestämmelser.

Björkhallens paviljong mot öster

I planen medges rivning av befintlig paviljong till skillnad från övriga byggnadsdelar inom Söderhallarna som har rivningsförbud. Planen bekräftar befintlig paviljong. Planen gör det möjligt att ändra eller uppföra en ny paviljong inom samma volym och med den karakteristiska takutformningen. Den arkitektoniska idén är att paviljongen ska ha nätt och transparent gestaltning som öppnar upp mot Medborgarplatsen. Konstruktion och byggnadsteknik får inte öka lasterna på den underliggande Söderleden.



Fasadelevation mot öster av befintlig fasad. Paviljongens femdelade tak i grönt som symmetriskt samspelar med fasaden. DinellJohansson.

Paviljongen planläggs som centrumändamål (C7) med precisering i höjddled för att möjliggöra 3D-fastighetsindelning. Höjdavgränsningen är totalhöjd +1,3 meter för att möjliggöra underhåll och nyttjande av egen fastighet. En kombination av

utformningsbestämmelse, f och varsamhetsbestämmelser, k styr utförande av byggrätten:

Centrum mellan +24,6 och +31,9 meter över nollplanet. Endast paviljong får anordnas.

Paviljong i en våning ska utföras i nätt utförande med huvudsakligen genomsiktig fasad och tak i plåt i enlighet med befintligt utförande gällande takvolymerna.

Ändring av paviljongen ska utföras i enlighet med den ursprungliga karaktären avseende geometrisk indelning, material och kulör. Se illustration i planbeskrivningen sid 40.

Totalhöjd (på byggrätten) +30,6.

Marken får endast förSES med byggnad eller anläggning i lätt konstruktion och med begränsad last med hänsyn till läget ovanpå Söderleden. Grundläggning får inte ske som påverkar Söderledens skyddsbetong.

Lägst schaktningsnivå i meter över nollplanet +24,6.

Byggnaden Tjärhovsgränd

Tjärhovsgränd är ett försök att gestalta en intim gränd i staden.

Gränden ligger mellan de större byggnaderna och det är egentligen tvärs gränden som kommunikation mellan byggnaderna går. I förslagets ambition att knyta samman Björkhallens och Saluhallshusets plan 5 till ett sammanhängande saluhallsplan är det viktigt att karaktären av gränd bevaras.

Karaktären byggs upp av grändens väggar, alltså de angränsande byggnadernas fasader. När kommunikation förbättras ska det nord-sydliga kommunikationsstråket inte breddas alltför mycket på bekostnad av dessa fasader. De glasade partierna mot öst och väst gör att gränden till synes fortsätter utanför huset.

Skyddsbestämmelser q:

Tjärhovsgränds glasade tak och glasade fasader mot öst och väst bevaras exteriört.

Burspråk med trapphus mot väst ska bevaras. Interiört ska trapphusens glasade innerväggar, skulpterade pelare med ventilation, gestaltad golvsockel bevaras. Dagsljusinsläppet ska bevaras. Den monumentala trappen bevaras.

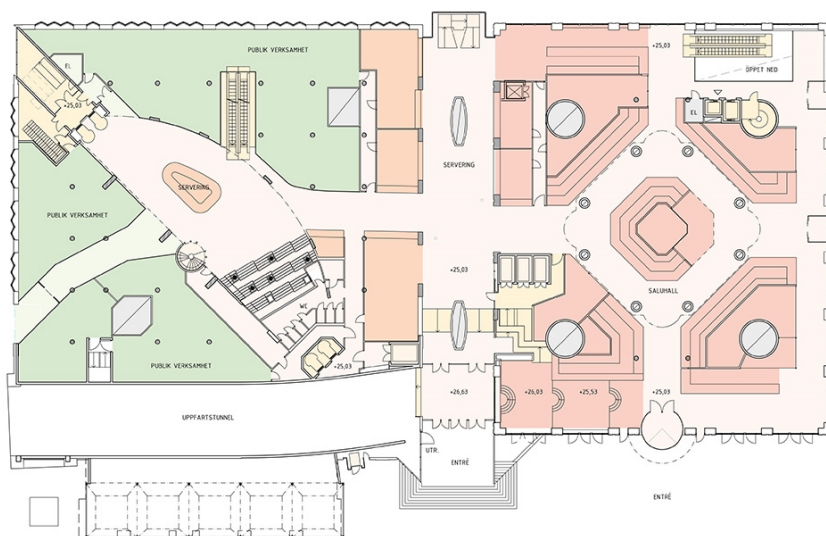
Varsamhetsbestämmelse k:

Ändring av golv på plan 5 ska utföras lika ursprungligt golv i granit med ursprunglig färgsättning. Ändring av golvsockel ska utföras lika ursprunglig sockel skulpterad i granit.

Monumentaltrapp

Trappen planläggs som centrumändamål (C4) med precisering i höjddled för att möjliggöra 3D-fastighetsindelning.

Centrum mellan +24,6 och +29,7 över nollplanet. Endast trapp får anordnas. Höjdavgränsningen är totalhöjd + 3 meter för att möjliggöra underhåll och nyttjande av egen fastighet. Därutöver begränsas grundläggningen genom en lägsta nivå för schaktning för grundläggning. Den monumentala trappen omfattas av samma skyddsbestämmelse som Tjärhovsgränd.



Förslag på planritning över plan 5 som är Medborgarplatsens nivå. Norr åt höger på bilden. (DinellJohansson)

Trapphuset / burspråket mot Västgötagränd är befintligt men saknar byggrätt i gällande plan och bekräftas därför i planen.

Det planläggs som centrumändamål (C1) med precisering i höjddled för att möjliggöra 3D-fastighetsindelning.

Centrum mellan +21,0 och +33,8 över nollplanet. Endast trapphus får anordnas. Befintlig plan gäller fortsättningsvis över och under denna avgränsning. Trapphuset omfattas av samma skyddsbestämmelse som Tjärhovsgränd.

Teknisk anläggning, undercentral

Undercentralen bekräftas i planen. Den planläggs som centrumändamål (C8) med precisering i höjddled för att möjliggöra 3D-fastighetsindelning.

Centrum mellan +16,8 och +24,0 över nollplanet. Endast teknisk anläggning får anordnas.

Tunnelmynning

Tunnelmynningen bekräftas i planen. Den består av ett kaklat fasadparti på den södra kortsidan och östra långsidan. Den planläggs som centrumändamål (C9), (C10) och (C11) med precisering i höjdded för att möjliggöra 3D-fastighetsindelning. Endast kakelparti får anordnas. Tunnelmynningen ingår i område med skyddsbestämmelser q.

Själva hållrummen i kakelpartiet planläggs som allmän plats, genomfart respektive torg.



Tunnelmynningens kakelparti. Det blå kaklet är en del av byggnaden Söderhallarna och planläggs med centrumändamål.

Fatburstrappans breddade bjälklag

Planen gör det möjligt att utöka Fatburstrappans bjälklag mot Saluhallshusets västra fasad för att nå den nya föreslagna entrén där, genom en ändrad bestämmelse om markhöjd. Se bild ovan på sidan 33. Det utökade bjälklaget förutsätter att befintlig trapp mellan Fatburstrappan och Västgötagränd kan flyttas söderut efter fasaden. Den befintliga täta balustraden längs Fatburstrappans vilplan ersätts med ett luftigt räcke som öppnar för genomblick ned mot Västgötagränd. Under föreslaget bjälklag finns en köryta för infart garage. Området ska vara öppenarea och utrymme för vistelse ska inte möjliggöras eller anordnas. En gallergrind kan sättas upp vid behov. Den befintliga gemensamhetsanläggningen som finns idag ges planstöd.

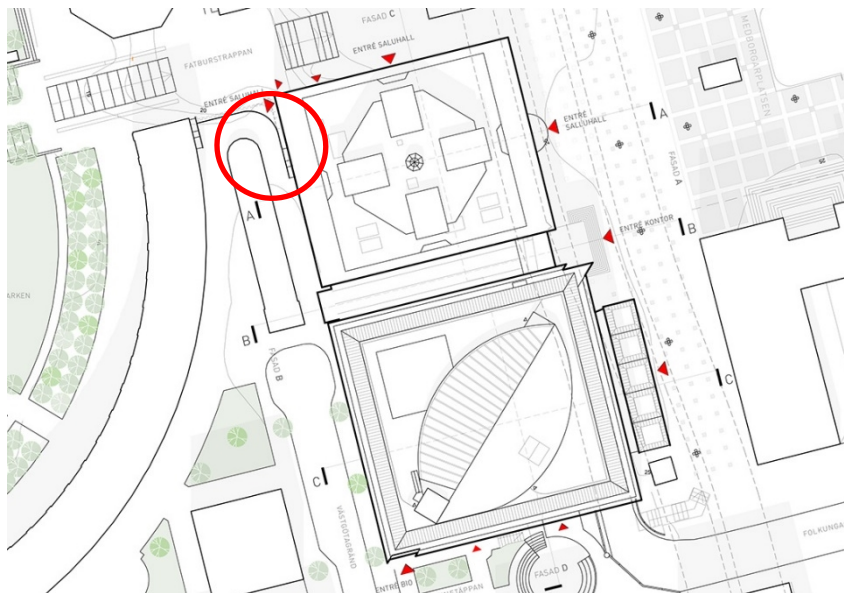
Planbestämmelser:

Marken får byggas över med körbart bjälklag. Ovan detta får byggnad inte uppföras. Mur, plank och trappa medges.

+21,3 föreskriven markhöjd

g1 marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för angöring och utrymning.

f11 Får ej byggas in med vägg eller dörr.



Situationsplan med markering av nytt bjälklag. DinellJohansson.

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget innebär ingen förändring i gatunätet.

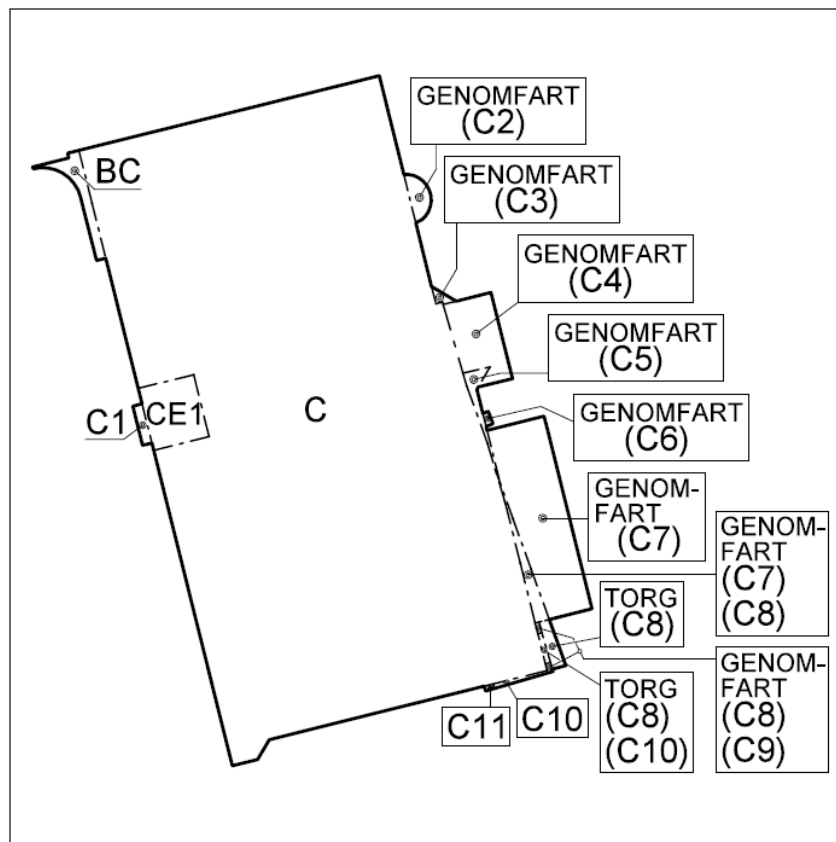
Söderleden

Söderleden går genom och under Fatburen 1 Söderhallarna och under Medborgarplatsen. Planområdet berörs av två tunnelrör: dels en avfartstunnel inom fastigheten Fatburen 1 och dels södergående huvudtunnel inom fastigheten Södermalm 9:1

Avfartstunneln säkerställs genom ett markreservat t1 som möjliggör en rättighet för allmännyttig trafik. Anläggningen består tekniskt av en brokonstruktion som bär trafiklast inklusive grundläggning. Se sektioner A-A – H-H på plankartan.

Plushöjderna i plankartans sektioner anger tunnelhållrummet och anläggningar ingår inte i illustrerat område.

Södergående huvudtunnel planläggs som allmän tunnel GENOMFART. Ovan denna tunnel avgränsas Söderhallarnas befintliga anläggningar med kvartersmark för centrumändamål C som sekundär användning. Planen möjliggör en 3D-fastighetsbildning av dessa anläggningar. Åtgärder eller grundläggning är inte tillåtna som kan påverka tunneln negativt.



Förtydligande av markanvändning för Söderleden, genomfart och Söderhallarna, centrum.

Biltrafik och parkering

Planförslaget medför ingen förändring i ytor eller förutsättningarna för biltrafik, angöring eller transporter. Våningarna med parkering på plan 1 och 2 kvarstår med 137 platser, varav 6 stycken uppfyller tillgänglighetskraven.

Gång- och cykeltrafik

Planen innebär ingen förändring i cykelstråk. I garaget på plan 2 kan 160 cykelplatser anordnas. Planen innehåller inga ytor för cykelparkering för besökare utomhus, eftersom obebyggd mark saknas där det kan ordnas.

Tillgänglighet

Planen innebär ingen förändring i angöring eller lutningar på kringliggande offentliga ytor. Tillgänglig angöring till Björkhallshuset och Saluhallen sker från Västgötagränd. Inne i byggnaderna blir det möjligt att nå hissar i nära anslutning till de nya entréerna på plan 3, 4 och 5.

Tillgänglig angöring till Björkshallens paviljong vid Medborgarplatsen är från Folkungagatan 43.

Geoteknik, grundläggning

Lägsta nivå för dränerande ingrepp är +10,5 m över nollnivån i RH2000. Nivån får underskridas om grundläggning sker så att skadlig grundvattensänkning inte sker.

De byggnadsdelar som är belägna ovanpå Söderledens huvudtunnel begränsas i höjd och byggnadsteknik vad det gäller grundläggning:

Lägsta schaktningsnivå +24,6. Nivån får underskridas av användningen GENOMFART.

Marken får endast försees med byggnad eller anläggning i lätt konstruktion och med begränsad last med hänsyn till läget ovanpå Söderleden. Grundläggning får inte ske som påverkar Söderledens skyddsbetong.

Teknisk försörjning

VA, Energi

Planområdet är försett med all teknisk försörjning som vatten, avlopp, fjärrvärme och el.

Det finns en transformatorstation inom fastigheten Fatburen 1. Transformatorstationen avgränsas i planförslaget så att 3D-fastighetsavgränsning blir möjlig. Planbestämmelse (E1):

Elnätstation får anordnas mellan +17,7 och +21,3 meter över nollplanet.

Avfallshantering

Verksamheternas avfallshantering bedöms kunna rymmas i de nedre våningarna i anslutning till området för angöring av varutransporter.

Räddningstjänst

Planförslaget bedöms följa de riktlinjer som finns för att utföra räddnings- utrymnings- och släckinsatser.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret. Stadsbyggnadskontoret bedömer på inkommet underlag att flera aspekter av riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården berörs, liksom flera aspekter av kulturmiljövården lokalt för Stockholm och Södermalm. Påverkan på kulturmiljövården har därför utretts i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

MKB-processen påbörjades våren 2020 och kommer följa planprocessen till och med antagen detaljplan. Avgränsningssamråd genomfördes med länsstyrelsen i maj 2020. Föreliggande MKB har utgått från granskningsförslaget.

Sammantaget bedöms planen innebära måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljön. Delar av texten ur MKB:n citeras:

”Störst påverkan på de skyddade och utpekade värdena innebär påbyggnaden på Björkhallshuset. Åtgärden innebär att uttryck för riksintresset försvagas något. Björkhallshuset får en mer framträdande position i det känsliga stadsrummet i och kring en av riksintressets värdekärnor. Påbyggnaden på Björkhallshuset kommer att resa sig över Medborgarhuset som är en central byggnad i Stockholms kulturmiljö. Medborgarplatsens stadsrum kommer att förändras då en ny dynamik mellan de olika byggnaderna uppstår. Björkhallshuset kommer därmed framträda tydligare och ur vissa synvinklar, såsom från Björns trädgårdskulle och moskéområdet, dominera i ett stadsrum som är centralt för riksintresset och dess uttryck, utan att anknyta till företeelsen som ligger till grund för utpekandet av värdekärnan. Påbyggnaden leder därmed till vissa svårigheter att uppleva värdekärnan. Då påbyggnaden är indragen från takfoten är den dock ur andra synvinklar inte möjlig att se.

Områdets värden kommer att:	Forädlas	Forökas	Forstärkas	Forbli oförändrade	Forsvagas	Forvärras	försvinna
Innebörd	Förbättring			Ingen påverkan	Skada	Risk för påtaglig skada	
Forhållningssätt	Inspirera Berika			Hänsyn Bruka varsamt	Lindra - Lindra Minimera skadan	Ej tillåtet Undvika skadan	

Illustration från RAÄs handbok för riksintressen

Illustration från MKB:n. Påverkan på vissa av riksintressets värden försvagas.

Påbyggnaden på Saluhallshuset innebär en förändring där den ursprungliga arkitekturen påfrestas. Samtidigt ska byggnadens betydelsefulla element bevaras och restaureras, vilket innebär att bärande särdrag i huvudsak kan bibehållas.

Övriga åtgärder bedöms inte innebära någon större påverkan på riksintresset eller byggnadernas kulturhistoriska värden.

Åtgärder som främjar användningen av byggnaderna är positiva, om de genomförs med hänsyn till byggnadernas särart, om förändringarna stärker kulturhistoriska värden och när tillgängligheten kan öka. De tydligt utformade och detaljerade skydds- och varsamhetsbestämmelserna i planen ger goda förutsättningar för att bibehålla angivna kvaliteter med anpassade utföranden i kommande skeden, vilket är positivt och stärker möjligheterna att bibehålla kulturhistoriska värden.

De tydligt utformade och detaljerade skydds- och varsamhetsbestämmelserna i planen ger goda förutsättningar för att bibehålla övriga kvaliteter och att ett anpassat utförande, i kommande skeden.”

Övriga miljöfrågor som har betydelse redovisas i planbeskrivningen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planen innebär att det blir möjligt att förändra Söderhallarna med nya volymer som takpåbyggnader, samt ändra fasaden där nya entréer tas upp. Samtidigt syftar detaljerade planbestämmelser till att begränsa volymer och att skydda och bevara de kulturvärden byggnaderna har. Byggnaderna har inget skydd i gällande plan och en utveckling eller renovering utifrån bygglov på gällande plan skulle kunna ge negativa konsekvenser för kulturvärdena. Kunskapsläget och dokumentation av Söderhallarna har ökat som en följd av planprocessen, vilket är positivt. Det förbättrade kunskapsläget har i sin tur varit underlag för de omfattande och långtgående skyddsbestämmelserna. De förändringar som planen

medger syftar till att förbättra Söderhallarnas funktion och interaktion med omgivande offentliga rum. En del av det är de nya entréerna, som innebär fasadförändringar, men sannolikt också innebär att fler besökare kan ta del av miljöerna, vilket är en positiv konsekvens. Som positivt bedöms också att förbättrad interaktion med omgivande offentliga rum bidrar till mer levande gatu- och torgmiljöer.

Saluhallshuset

Takvåningen kommer påverka bjälklag på våning 10 och därigenom ljusinsläppet till ljushallen interiört. Ljusinsläppet till saluhallen ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Ljusinsläppet rakt uppifrån passerar en byggnadsdel med skyddsbestämmelse och kan därför säkerställas. Ljusinsläppet från sidorna passerar det nya våningsplanet och är avhängigt av lokalens inredning, vilket inte kan styras genom planbestämmelser. Planen medger därmed en minskning av dagsljus, men hallens interiör med dagsljus uppifrån är skyddad. Den föreslagna takvåningen är väl indragen från fasadliv och ger möjlighet att utnyttja taket till en verksamhet som kan ge omgivande offentliga rum liv och ljus även kvällstid, vilket är positivt.

Den föreslagna entrén mot Fatburstrappan öppnar upp till ett dubbelhögt rum med rulltrappa som leder vidare till plan fem och Medborgaplatsens nivå. Konsekvensen av förändringen gör att fasaden ändrar karaktär från sluten baksida med personalutrymmen till en mer öppen entré. Dagens entré föreslås ligga kvar i samma läge men få underordnad betydelse. En konsekvens av förändringen är att den nya målpunkten kan öka liv, rörelse och ljus mot Västgötagränd. Fasaden har skyddsbestämmelser i planen, men undantag har gjorts för delar som ligger i nivå med markplanen i våning 3, 4 och 5. Det bedöms vara positivt för kringliggande stadsrum. Det är viktigt att fasadförändring sker inom fasadens geometriska indelning, vilket styrs i planen.

Björkhallshuset

De föreslagna takvåningarna är indragna från fasadliv. Den första våningen har horisontala band av fönster och ett lutande tak. Den översta takvåningen har karaktär av lätt paviljong med form av en oval eller ett löv. Nockhöjden i spetsen mot Medborgarplatsen trycks ned för att mildra intrycket mot det hållet. Materialvalet och utformningen tydliggör att takvåningarna är ett samtida tillägg, vilket bedöms positivt för läsbarheten. Den relativa ökade

höjden ändrar dess förhållande till Saluhallshuset och Medborgarhuset. För att skydda upplevelsen av ursprungshuset har fasaden och takfoten skyddsbestämmelser i plan och de föreslagna takvåningarna en begränsad utbredning med indrag från fasadlivet. Den påverkan det ger i de närmast omgivande stadsrummen bedöms främst kunna upplevas från och påverka Medborgarplatsen. Mot sydväst är volymerna visserligen högre men ansluter i höjd till omgivande bebyggelse och bedöms därför inte avvikande eller ha negativa konsekvenser från det hållet. Takvåningarna kommer vara synlig från bortre delarna av Fatbursparken där de bryter Bofills Båges siluett, vilket kan ha en negativ påverkan på Bågens önskvärda solitära dominans i parkrummet. Från längre avstånd bedöms att takpåbyggnaderna kommer smälta in i det omgivande taklandskapet och inte ge någon större påverkan på stadens siluett. Volymökningen innebär att uttryck för riksintresset riskerar att försvagas, vilket beskrivs ovan i avsnittet *Undersökning om betydande miljöpåverkan*. De nya våningsplanen ger ett tillskott på yta i ett centralt, kollektivtrafikhärläge vilket är positivt. Kontoret bedömer att konsekvenserna av takvåningarna på kulturmiljön är hanterbara och kan tålas.

Interiört, i ljushallen, är konsekvenserna av planen att lanterninen förändras som en följd av de nya takvåningarna. Den nuvarande lanterninen ersätts av ett glastak på en högre nivå som medger ljusinsläpp rakt uppifrån. För att dagsljuset ska komma ner behöver konstverket "Trädet" ändras i de partier där en tät plåt ligger mellan grenarna. Befintliga fönster, som ger dagsljus från sidorna i lanterninens topp, blir i stället fönster mot ljushallen i de nya takvåningarna. "Trädet" är både ett konstverk och en del av den bärande konstruktionen.

Exteriört - fasader

Fasaderna har skyddsbestämmelser i planen men undantaget är de partier där nya entréer kan tas upp och fönsterpartier kan förstöras. Kontorets sammanfattande bedömning är att förändringarna är av godo för stadslivet och att skyddet av fasaderna samtidigt gör det möjligt att uppleva byggnadernas arkitektur i hela partier så som det var tänkt ursprungligen.

Planen har en generell bestämmelse att skyltar på fasaden ska utformas och placeras inom fasadindelningen. Bestämmelsen ligger i linje med övriga bestämmelser kring fasaderna; att ändring kan ske men ska underordnas fasadindelning och utformas med respekt för ursprungsbyggnaderna.

Helheten

Planförslaget har långtgående och omfattande skydds- och varsamhetsbestämmelser i syfte att skydda byggnaderna från förvanskning. Utöver det gäller utökad lovplikt för ändring samt underhåll av byggnadsdelar med skydds- och varsamhetsbestämmelser, exteriört och interiört.

Det finns därmed incitament och krav på att följa upp detaljplanens intentioner i den efterföljande bygglovsprocessen. I MKB:n redovisas bedömningen av hur planförslaget svarar upp mot det nationella miljömålet ”God bebyggd miljö”.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Årstaviken (SE657834-162783) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Hela planområdet är hårdgjort idag och samma avledning av dagvatten kan ske efter planens genomförande som i befintlig situation.

Dagvattenutredningen visar att förbättrande åtgärder kan anläggas på Björkhallens tak i samband med ombyggnation. Dagvattenåtgärder på Saluhallens tak har undvikits då det kommer i konflikt med kulturhistoriska värden. Stadens åtgärdsnivå kan uppnås för Björkhallshuset om vegetationsklädda ytor som fördröjer dagvatten anläggs där, innan avledning sker till dagvattenledning i Västgötagränd som leds vidare mot väster för att släppas ut i Mälaren-Årstaviken.

Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Störningar och risker

Luftkvalitet

Den framtagna luftkvalitetsutredning visar att den utbyggnad som planen medger i stort sett inte har några effekter på halter av luftföroreningar i området. Miljökvalitetsnormerna för luft (PM10 och NO2) innehålls i både utbyggnadsalternativet och nollalternativet för år 2030. De nationella miljömålen innehålls däremot inte. Halten av luftföroreningar i närheten av tunnelmynningen och vid Folkungagatan är högre än någon

annanstans runt byggnaden. Funktioner som friskluftsintag och platser som inbjuder till vistelse som t ex uteserveringar ska därför undvikas där och i närheten av Folkungagatan.

Buller

Planen bedöms inte medför förändringar i trafikbullersituationen som kan påverka situationen inom eller utom planområdet.

Markanvändningen centrumändamål medger att verksamheter kan rymmas inom planen som skulle kunna vara störande för omgivningen, t ex restauranger i takvåningarna. Placering av verksamheter och tekniska anläggningar ska väljas utifrån att skapa en god ljudmiljö mot omgivande bostäder.

Översvämningsrisker

Det finns en risk för översvämnning vid skyfall på Söderhallarnas västra sida vid Västgötagränd, utanför planområdet. Planförslaget medför inte att riskerna ökar. För att förbättra förhållandena ska fördröjningsåtgärder på Björkshallens tak göras. Möjligheten att fördröja dagvatten på Saluhallens tak hindras av bevarande av kulturhistoriska värden.

Geoteknik, grundläggning och grundvatten

Planförslagets nya byggrätter kan leda till att grundförstärkande åtgärder behöver vidtas. Åtgärder som påverkar Söderledens funktion är inte tillåtna. Som underlag för planens lämplighetsbedömning finns PM Grundläggning Söderhallarna (BTB 2022).

Ljuförhållanden och lokalklimat - uppdateras

Söderhallarnas läge och höjd vid Medborgarplatsen påverkar solinstrålning på torget, särskilt under eftermiddagen. Solstudien visar att de nya våningsplanen inte ger någon avsevärd försämring på torget.



Vårdagjämning befintlig situation kl. 9, 12, 15, 18, 21:00



Vårdagjämning planförslaget kl. 9, 12, 15, 18, 21:00



Midsommar befintlig situation kl. 9, 12, 15, 18, 21:00



Midsommar planförslaget kl. 9, 12, 15, 18, 21:00

Barnkonsekvenser

Planens genomförande bedöms inte påverka barns vardagsmiljöer.

Tidplan

Samråd: mars 2021

Granskning: november 2022

Godkännande: april 2023

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Respektive verksamhetsutövare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom sina delar:

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan och myndighetsutövning vid bygglovsprövning.
- Byggaktören ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt för iordningsställande av utemiljöer på kvartersmark inom planområdet.
- Byggaktören ansvarar för nödvändiga återställande- och anslutningsarbeten på allmän platsmark intill exploateringen. För arbeten som kan påverka allmän

plats, såsom avtal för etableringsyta, ska trafikkontorets upplåtelseavdelning kontaktas.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för de allmänna platserna inom planområdet. Trafikkontoret ansvarar för driften av allmän plats.

Avtal

Genomförandet av detaljplanen regleras i exploateringsavtal mellan staden och byggaktören innan beslut om antagande av planförslaget. I exploateringsavtal regleras bland annat markförsäljning, de rättigheter som avses tecknas, samt fördelning av ansvar vid genomförandet av detaljplanen.

Tillskapande av ny entré till Söderhallarnas nordvästra del avses ske inom fastighet Fatburshöjden 1 som i detaljplaneförslaget är planlagd som kvartersmark. Fastigheten Fatburshöjden 1 är upplåten med tomträtt till Brf Söder Torn. Byggaktören och staden är överens om att byggaktören ska teckna avtal med tomträttshavaren till Fatburshöjden 1 avseende ytan som tas i anspråk av byggaktören.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner 0180-8454A, 0180-92070A, 1998-05501 upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela

- Fatburen 1, ägs av Fastighets AB Brogatan/Atrium Ljungberg

samt del av fastigheterna

- Södermalm 9:1, ägs av Stockholms stad
- Fatburshöjden 1, ägs av Stockholms stad, upplåten med tomträtt till brf Söder Torn.

Användning av mark

Planförslaget redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark.

Planen möjliggör markanvändning för centrumändamål, teknisk anläggning och bostäder inom kvartersmark. På allmän plats medges genomfart samt torg.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning. Områden utlagda som kvartersmark är till största delen beläget inom område utlagt som kvartersmark med användning kontor, handel i nuvarande plan.

Område utlagt som kvartersmark (centrumändamål) avses utgöra en fastighet, som överförs genom fastighetsreglering.

Några områden ändras från allmän plats, (torg samt gata), till kvartersmark (centrumändamål).

Ett område ändras från kvartersmark (kontor, handel) till allmän plats (genomfart).

Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns för område i planen utlagt som centrumändamål och teknisk anläggning, elnätstation, i område mot väster.

Område utlagt som allmän platsmark (genomfart, torg) ingår i av Stockholm stad ägd fastighet.

Område utlagt som kvartersmark (bostads- och centrumändamål) ingår i av Stockholm stad ägd fastighet, men upplåts med tomträtt.

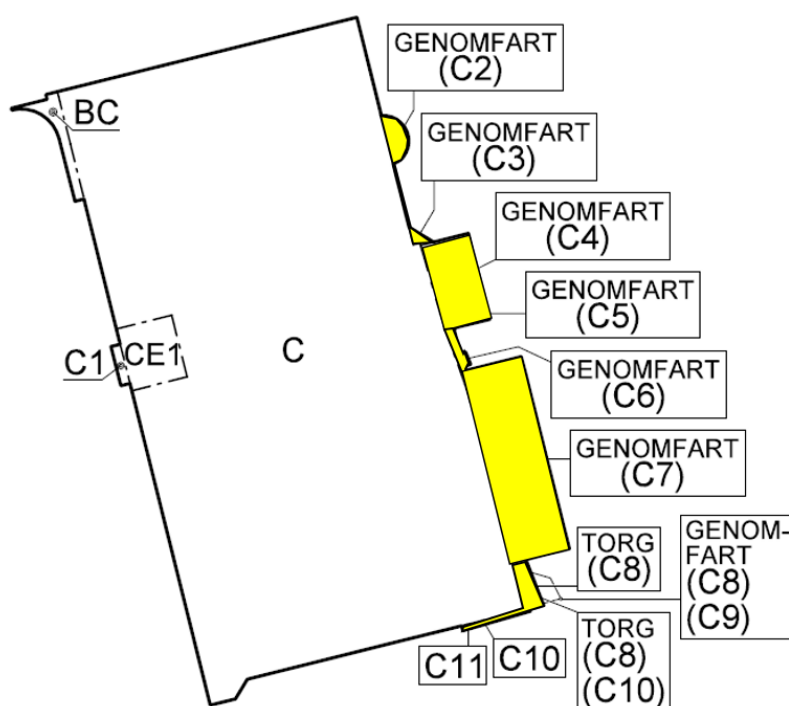
Planens genomförande kräver fastighetsreglering för de delar av Söderhallarnas bebyggelse som är beläget inom fastigheten Södermalm 9:1. Dessa delar är i förslaget utlagt som kvartersmark (centrumändamål) och har avgränsats genom höjdangivelser. De ändras från kvartersmark (kontor, handel) eller från allmän plats (torg samt gata).
Se gula områden nedan.

Planen möjliggör att fastighetsreglering görs för

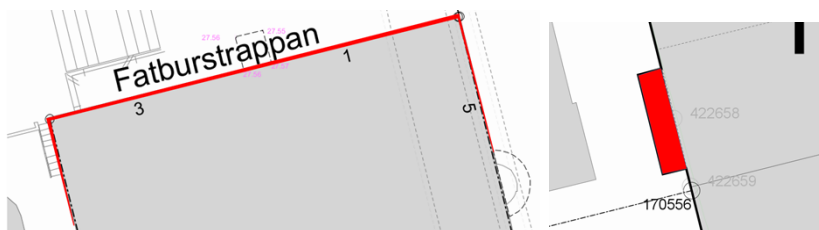
- den delen av fastigheten Fatburen 1 som i planen är utlagd som kvartersmark (teknisk anläggning, elnätstation), vilken ändras från kvartersmark (kontor, handel).
- den del av fastigheten Fatburshöjden 1 i förslaget utlagt som kvartersmark (centrumändamål), vilka ändras från kvartersmark (bostads- och centrumändamål). Röda områden nedan.

Inlösenrätt/-skyldighet avseende allmän plats

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösen skyldighet, om fastighetsägaren så önskar, enligt 14 kap. 14 § för markreservatet för allmän genomfart t1-området. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna.



Gula områden, enligt de angivna höjdbegränsningarna, överförs till Fatburen 1 från Södermalm 9:1.



Röda områden i norr och väster överförs till Fatburen 1 från Fatburshöjden 1.

Rättigheter

Inom planområdet är ett flertal rättigheter lokaliserade (officialservitut, avtalsservitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar), dessa listas nedan.

I samband med detaljplanens genomförande ska fastighetsreglering genomföras. Genomgång och säkerställande av befintliga rättigheter samt behov av nya rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

En **gemensamhetsanläggning 0180-A79-1996** för fastigheterna Fatburshöjden 1 och Fatburen 1 berörs av planen.

Gemensamhetsanläggningen har fortsatt planstöd och gäller varuförsörjning, utrymning och entréutrymme. Planens genomförande kan påverka andelstalen som kan komma att behöva omfördelas mellan parterna.

Ett **officialservitut 0180-A3/1990.1** för Björkhallens paviljong - området 2SV på förrättningskartan - till förmån för Fatburen 1 belastar fastigheten Södermalm 9:1. Planens genomförande innebär att servitutet upphör att gälla i sin helhet i samband med att området överförs till Fatburen 1.

Ett **officialservitut 0180-A3/1990.2** för trapphus samt trapp - område 3SV på förrättningskartan - till förmån för Fatburen 1 belastar fastigheten Södermalm 9:1. Planens genomförande innebär att servitutet upphör att gälla i sin helhet i samband med att området överförs till Fatburen 1.

Ett **officialservitut 0180-A3/1990.3** för teknisk, anläggning, undercentral – område 1SV på förrättningskartan - till förmån för Fatburen 1 belastar fastigheten Södermalm 9:1. Planens genomförande innebär att servitutet upphör att gälla i sin helhet i samband med att området överförs till Fatburen 1.

Ett **avtalsservitut 2000-037-138:4** till förmån för Fatburen 1 för anläggningar som belastar Södermalm 9:1. Planens genomförande innebär ändringar i servitutet, då vissa anläggningar kommer att ligga inom Fatburen 1.

Planens genomförande innebär att:

- servitutet för skärmtak enligt servitutets bilaga 1 upphör att gälla då området överförs till Fatburen 1.
- servitutet för reservutgångar från skyddsrum kombinerade med brandrökventilation och försedda med luckor i marknivå enligt illustration på servitutets bilaga 1-2 bibehålls i sin helhet i enlighet med servitutet.

- Diverse fasaddetaljer, som överskrider gräns mot Södermalm 9:1, såsom burspråk, takfot och gejderskenor för fasadtvätt enligt illustration, servitutets bilagor 3-6, bibehålls i sin helhet i enlighet med servitutet.

Avtalsservitut (stadens benämning **2000-037-138:5 / lantmäteriakt nr 01-IM2-99/36197.1**), till förmån för Fatburen 1 (tidigare Fatburen 2, fastighetsreglering 0180K-2017-04184) som belastar Södermalm 9:1 upphör till viss del.

- Entré från Medborgarplatsen enligt illustration på bifogade ritningar, bilagor 1 och 2.
- Byggnadskonstruktioner i fasad mot Medborgarplatsen, såsom ytterväggspartier, pilastrar, balustrader och gejderskenor för fasadtvätt enligt illustration på bifogade ritningar, bilagor 2-5.

Bild över text i avtalsservitut (2000-037-138:5/lantmäteriakt nr 01-IM2-99/36197.1)

Planens genomförande avser att för servitutets del:

- Entré till Medborgarplatsen, enligt bilaga 1 och 2 upphör att gälla i och med avsedd fastighetsreglering.
- Byggnadskonstruktioner i fasad mot Medborgarplatsen, såsom ytterväggspartier, pilastrar, balustrader och gejderskenor för fasadtvätt enligt bilaga 2 upphör att gälla i och med avsedd fastighetsreglering.
- Byggnadskonstruktioner i fasad mot Medborgarplatsen, såsom ytterväggspartier, pilastrar, balustrader och gejderskenor för fasadtvätt enligt bilaga 3, 4 och 5 kvarstår i sin helhet.

Avtalsservitut (lantmäteriakt nr **01-IM2-97/1316.1**) till förmån för Fatburen 1 (tidigare Fatburen 2) som belastar Fatburshöjden 1 upphör till viss del.

- 1. Byggnad i fastighetsgräns enligt illustration på bifogad ritning, bilaga 1 upphör att gälla
- 2. Servitut för byggnadskonstruktioner så som pilastrar, balustrader och liknande kommer delvis bibehållas med servitut enligt servitutsbilaga 2-10 efter detaljplanens genomförande. Trapphuset vid Tjärhovsgränd ska regleras från Fatburshöjden 1 till Fatburen 1.
- 3. Anordningar för brandrökventilation ska bibehållas.
- 4. VA-servisledningar och fettavskiljare ska bibehållas i sin helhet.

Ett **servitut för fjärrvärmeledning D201800759422:1.1** till förmån för Nimrod 7 belastar Fatburen 1 och avses bibehållas i sin helhet.

Ett **servitut för kommunikationsområde** 01-IM2-97/3761.1 till förmån för Fatbursbågen 1 belastar Fatburshöjden 1. Servitutet ska fortsatt gälla.

Ett **avtalsservitut** från 2017 avseende Söderledstunneln, till förmån för Södermalm 9:1, som belastar Fatburen 1 (tidigare även Fatburen 2) avses bibehållas i sin helhet.

Markreservat för allmännyttig vägtunnel har avsatts (t1) inom kvartersmark (centrumändamål). Det är den del av Söderledens avfartstunnel som ingår i Söderhallarnas stomme och grundläggning som planläggs.

Planbestämmelse markreservat för allmännyttigt ändamål, t1:

Marken ska vara tillgänglig för tunnel samt tillhörande anläggningar för allmännyttig trafik enligt sektion A-A – F-F på plankartan.

I och med planens genomförande ska följande rättigheter inrättas:

Markreservat för allmännyttig ledning har avsatts inom kvartersmark (centrumändamål) vid södra gaveln för en befintlig ledning.

Planbestämmelse markreservat för allmännyttigt ändamål, u1:

Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Rätten att bibehålla och att förnya stadens befintliga installationer, samt möjlighet att sätta upp nya installationer vid behov till förmån för Söderledens funktion säkerställs med befintligt avtalsservitut.

Rätt för Fatburen 1 att inneha bjälklag på Fatburshöjden 1 behöver säkerställas med servitut. Det gäller BC-området i planen.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar återställande av anläggning inom allmän plats i det fall påverkan sker i anslutning till genomförandet. Exploatören bekostar anläggningar inom kvartersmark. Det ekonomiska ansvaret för rivning, sanering, byggnationer, anläggningar och återställande m.m. regleras i exploateringsavtal.

Anslutningsavgifter för vatten- och avlopp, el, tele, fjärrvärme m.m. debiteras byggaktören enligt vid anslutningen gällande taxa hos respektive leverantör.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Fastighetsägaren till Fatburen 1 ska ersätta staden för de ytor som överförs från stadens fastigheter i enlighet med exploateringsavtal.

Fastighetsbildning

Byggaktören står för kostnader för fastighetsbildning samt bekostar all byggnation inom planerad kvartersmark.

Tekniska frågor

Fastigheterna kan ansluta det befintliga ledningsnätet för den tekniska försörjningen. Det gäller vatten, avlopp, dagvatten, el, tele, fjärrvärme.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har fått laga kraft.