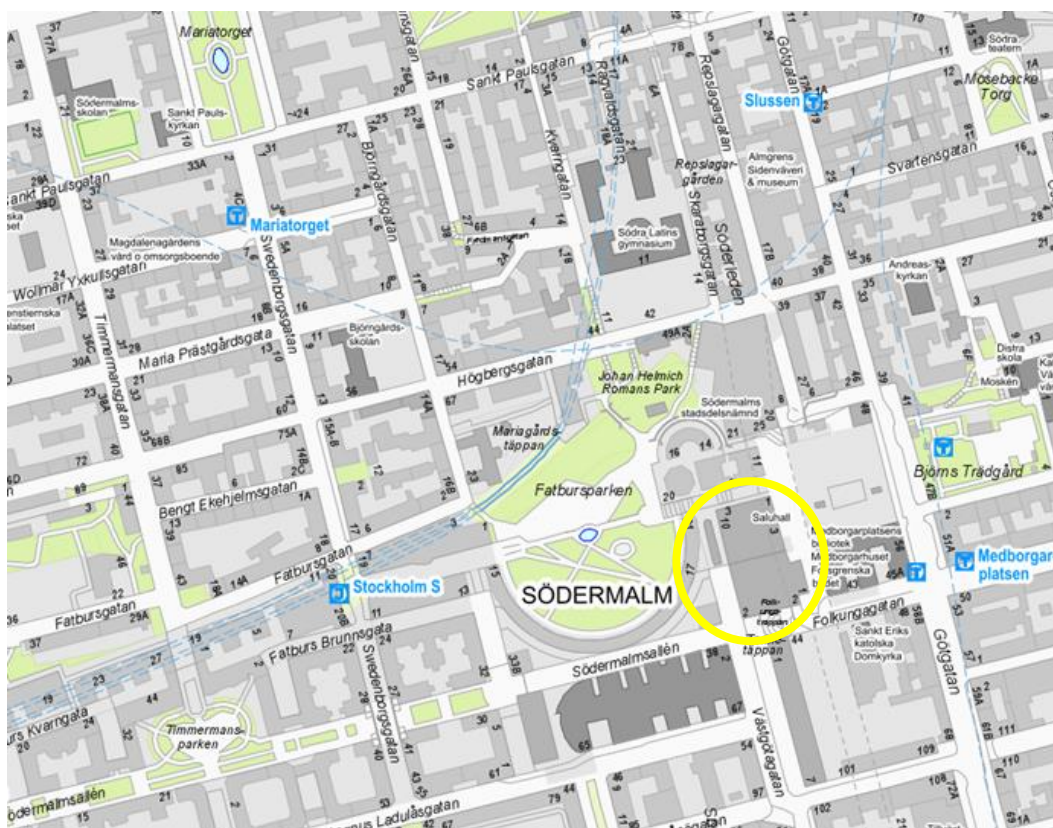


Planbeskrivning

Detaljplan för Fatburen 1 m.fl. Söderhallarna i stadsdelen Södermalm, S-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 och konstruktion säkerställs som allmän genomfart och genom att möjliggöra 3D-fastighetsindelning.

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 2021

Antagande: mars 2022

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
Förutsättningar	7
Befintlig bebyggelse	7
Stadsbild	8
Kultuhistoriskt värdefull miljö	9
Geotekniska förhållanden	18
Hydrologiska förhållanden	18
Offentlig service	19
Kommersiell service	20
Gator och trafik	20
Störningar och risker	21
Planförslag	22
Utgångspunkter	22
Markanvändning	24
Bebyggelsen som helhet	24
Rivning	28
Bebyggelse	28
Gator och trafik	41
Teknisk försörjning	42
Konsekvenser	42
Undersökning om betydande miljöpåverkan	42
Kultuhistoriskt värdefull miljö	43
Miljökvalitetsnormer för vatten	46
Störningar och risker	47
Ljusförhållanden och lokalklimat	47
Barnkonsekvenser	48
Tidplan	48
Genomförande	48
Organisatoriska frågor	48
Verkan på befintliga detaljplaner	49
Fastighetsrättsliga frågor	49
Ekonomiska frågor	54
Tekniska frågor	54
Genomförandetid	54

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, 2020)*
- *Solstudie Söderhallarna (DinellJohansson, 2020)*
- *En utvecklingsstrategi, Fatburen 1 (Nyréns arkitektkontor, 2020)*
- *Kulturmiljöutredning, Fatburen 1 (Nyréns arkitektkontor, 2020)*
- *Kulturhistorisk konsekvensanalys Fatburen 1 (Nyréns arkitektkontor, 2020)*
- *Miljökonsekvensbeskrivning kulturmiljö Fatburen (WSP Sverige AB, 2021)*
- *Trafik - last och parkering (DinellJohansson, 2020)*
- *Dagvattenutredning Söderhallarna (SWECO, 2020)*
- *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)*
- *Tillbyggnad av ny paviljong på Söderleden (BTB, 2020)*
- *Genomförande om- och tillbyggnad Fatburen 1 (BTB, 2020)*

Arkitektförslag, illustrationer

- *Underlag samrådshandling (DinellJohansson, 2020)*
- *Bilaga Bildmaterial samrådshandling (DinellJohansson, 2020)*

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

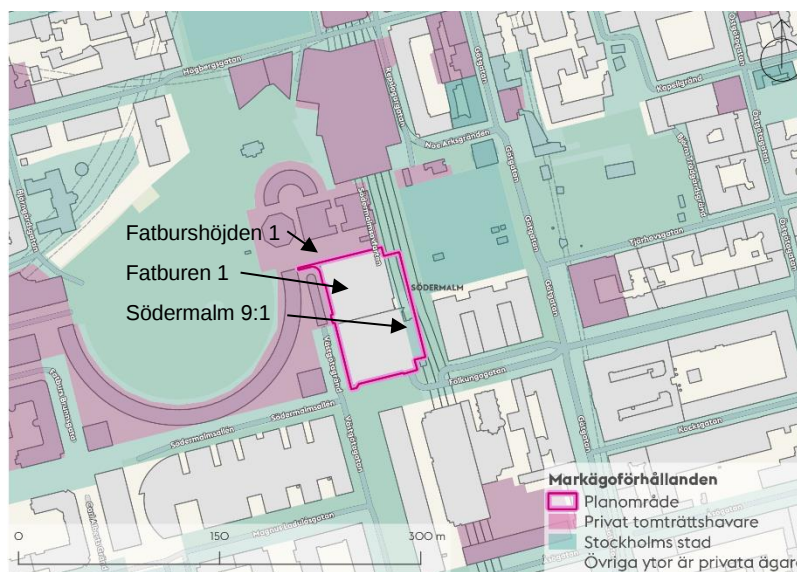
de förändringar som medges ska utföras varsamt. Söderledstunnelns funktion och konstruktion säkerställs som allmän genomfart och genom att möjliggöra 3D-fastighetsindelning.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Söderhallarna ligger vid Medborgarplatsen på Södermalm och består i huvudsak av fastigheten Fatburen 1. Omgivande fastigheter som också berörs av planen är del av Södermalm 9:1 och del av Fatburshöjden. 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.



Markägoförhållanden, fastigheter

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 boplats 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”.

Markanvisning

Den del av Södermalm 9:1 som berörs av planen avses markanvisas till byggaktören.

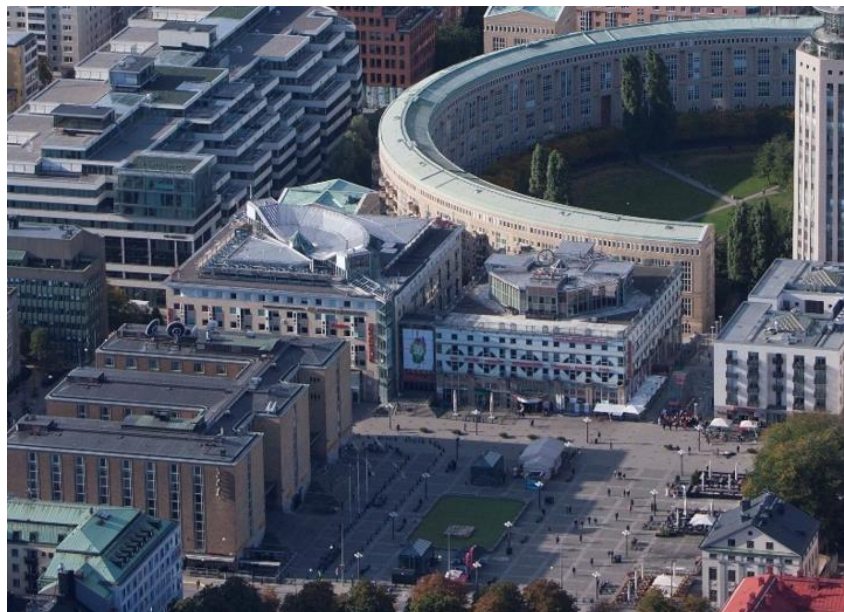
Riksintressen

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 stadsbyggande och bebyggelseutveckling, det moderna välfärdssamhället, handelns och näringslivets byggnader samt stadssiluetten. Söderhallarna är en länk mellan den äldre stenstadsbebyggelsen och Södra Stationsområdets yngre årsring.

Förutsättningar

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 monumental entrétrapp, som leder in till Tjärhovsgränd och en restaurangpaviljong. Fastigheten är bebyggd till fastighetsgränsen.



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 Fatburssjön. 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, Fatburssjön, Bågen och Göta Ark har bebyggelse eller laga kraft-vunna planer 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.



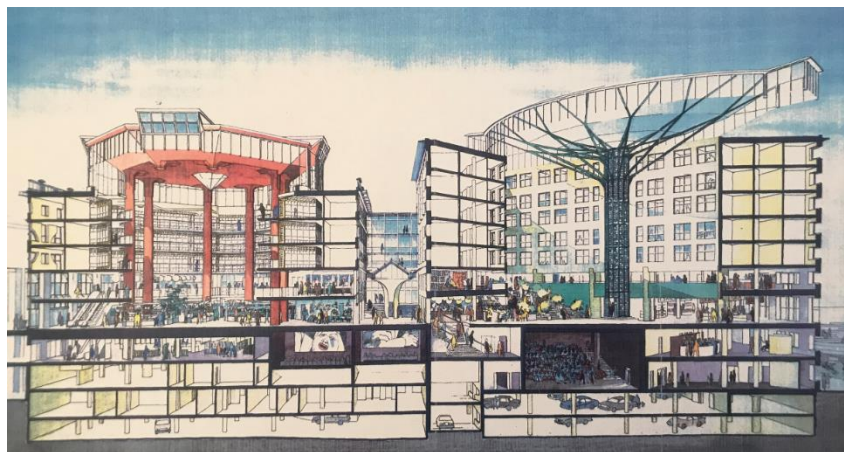
Stadens kulturhistoriska klassificering av bebyggelse.

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 genomskäring 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
- Den höga verkshöjden, liksom den höga graden av autenticitet
- 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 emaljutor. 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. Saluhallshusets tak's 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.

Byggnaden Tjärhovsgränd, som är en länk mellan huvudbyggnaderna, har glasade fasader och glastak. Mot Medborgarplatsen och mot Västgötagränd rymms 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 granit. 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.

Saluhallshusets ljushall och plan fem har en mustig färgskala och utmärker sig genom de fyra kolonnerna med kapital 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.

Nedan följer illustrationer som visar vari de värdebärande byggnadsdelarna och karaktärsdragen består.



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 avfart som mynnar i Björkhallens gavel. (DinellJohansson)



Björkhallens fasad: Fönstren veckas ut i ett litet burspråk som ger djupverkan och släppljus över fasaden. Takfoten är markerad, men bryts av vid de glasade partierna som gör ett diagonalt snitt genom byggnaden och som ger dagsljus in i ljushallen.



Björkhallens fasad mot söder och väster: Söderledens avfart och fönsterpartiernas små burspråk. Den tydliga takfoten. Bottenvåningen mot Västgötagränd har en rustifiering av granit.



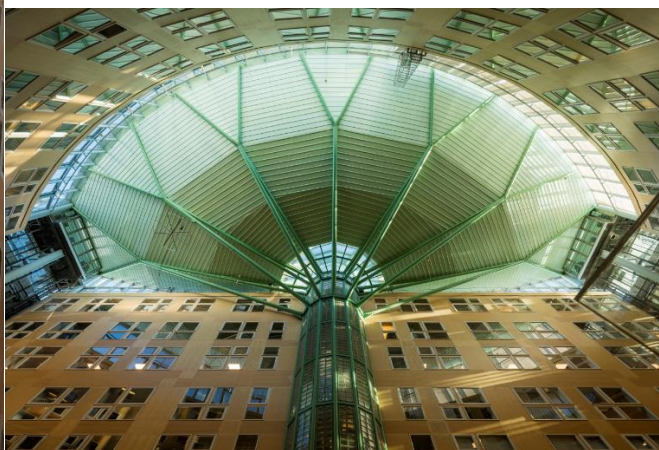
Saluhallens fasad: Geometriska mönster och en tydlig central indelning. Ovan pilastrar i granit sitter blå skålar med emaljerad insida, alla individuellt utformade. På taket finns en balustrad med inbyggd belysning med formgivning från kinesiskt formförråd. På andra bilden syns glaslanterninens pagodform i de fyra upphöjda fönsterpartierna. Skytlarna 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 trappräcke 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.



Saluhallens ljushall: dagsljus uppifrån, kolonnerna med kapitäl som övergår i det röda innertaket, material och färgsättningen på väggar och kolonner 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.



Björkshallshusets 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 granit.



Trappor mellan Tjärhovsgränd och Saluhallen går över Söderleden, Björkhallens hissar i glas och 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.

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

Fornlämningar
Söderhallarna är belägna inom fornlämningsområdet RAÄ
Stockholm 103:1.

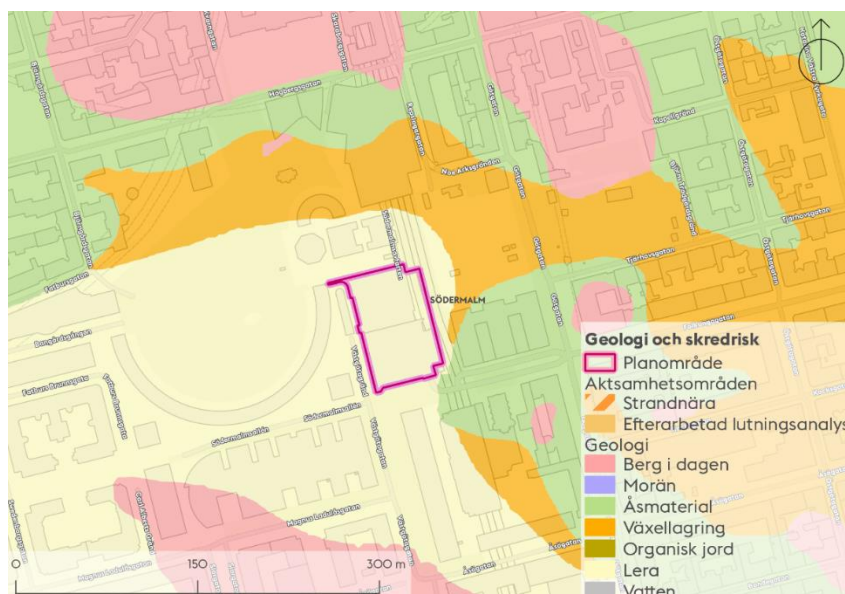
Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

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

I gällande plan finns en bestämmelse med begränsning av lägsta nivå för dränerande ingrepp på +15,5 m över nollnivån i RH00. Nivån får underskridas om grundläggning sker så att skadlig grundvattensänkning inte sker.

I befintlig byggnad ligger källarplanet på ca +12 m över nollnivån, vilket är under lägsta nivå för dränerande ingrepp.



Markförhållande, geoteknisk karta

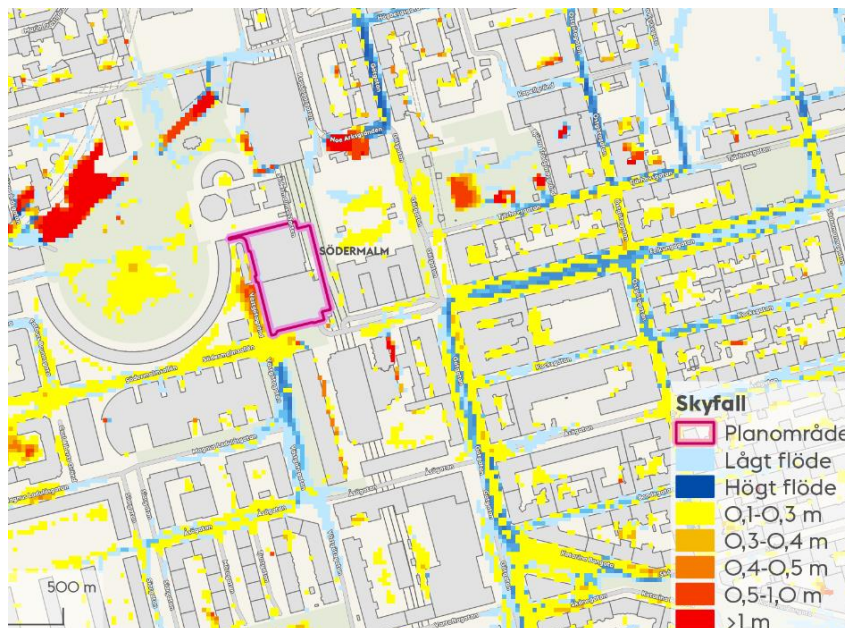
Grundläggning

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.

Miljökvalitetsnormer för vatten, dagvatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Årstaviken (SE657834-162783).

Enligt VISS december 2020 har Mälaren-Årstaviken måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status år 2021 och god kemisk ytvattenstatus år 2021. Undantag från miljökvalitetsnormen finns för vissa kemiska föreningar och ämnen till 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.

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 Västgötagränd. Under byggnaden passerar Söderledstunneln. En avfart mynnar i Söderhallarnas södra gavel med trafik som 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.

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 parkeringar, vilka är för få.

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

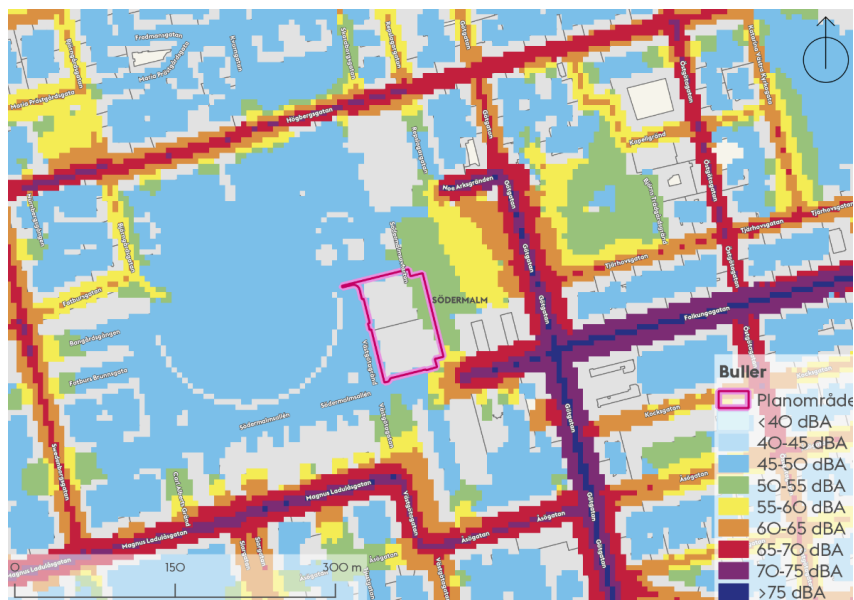
Luft

En avfart från Söderledstunneln mynnar i Söderhallarnas södra gavel. Vid tunnelmynningar kan luftkvaliteten vara sämre och innebära en risk för människors hälsa. Under planarbetet utreds om miljö kvalitetsnormer för luft innehålls. Placering av funktioner där människor kommer att uppehålla sig eller där friskluftsintag ska undvikas.

Buller

Verksamheter i Söderhallarna kan vara störande för närliggande bostäder. Söderhallarna har befintliga anläggningar som alstrar ljud främst på taken men också i gatunivå.

Nedan visas hur trafikbullersituationen ser ut runt planområdet.



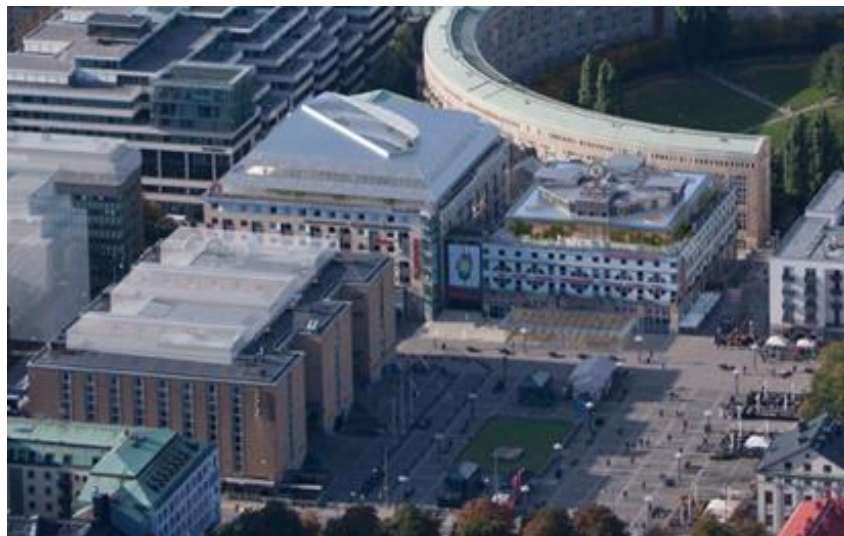
Buller från trafik

Planförslag

Utgångspunkter

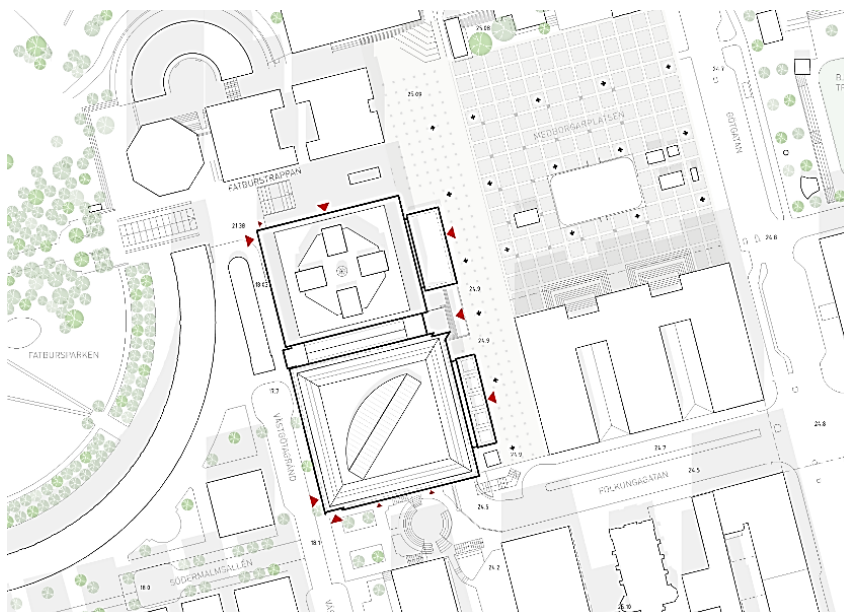
Utgångspunkter för planförslaget är att möjliggöra en modernisering av byggnaderna samtidigt som de höga kulturhistoriska och arkitektoniska värdena respekteras. En utgångspunkt är att stärka Söderhallarnas funktion som publik saluhall och mötesplats på Södermalm. Kopplingen mellan Medborgarplatsen och 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 förslaget. Medborgarhusets nya och kv. Nattugglans kommande takpåbyggnader är illustrerade i vitt (Dinell Johansson)

Byggrätten för Fatburen 1 föreslås att utökas genom nya volymer på taken, en mindre paviljong mot Medborgarplatsen och ett upphöjt trapphus. 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 föreslås skyddas genom reglering av volym samt utformnings-, skydds- och bevarandebestämmelser. De kulturhistoriska skydds- och bevarandebestämmelserna innefattar även interiöra miljöer, vilket

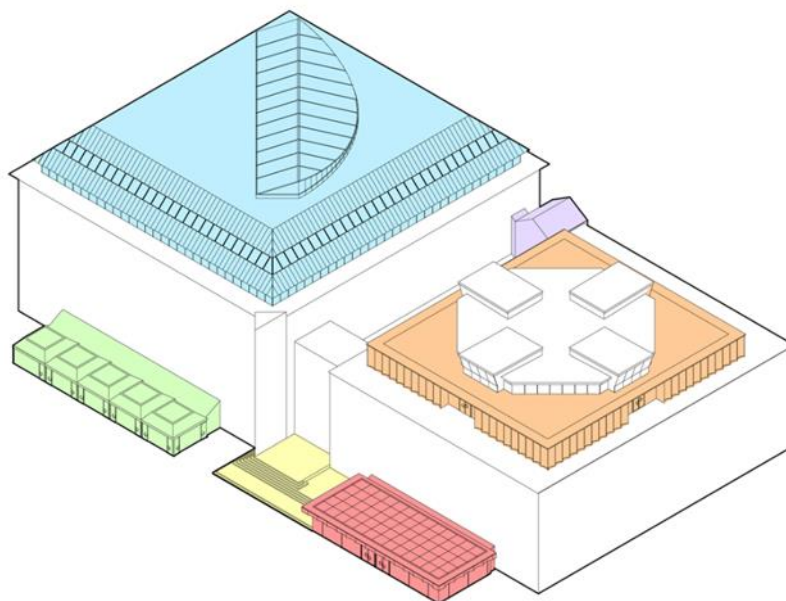
motiveras av de höga kulturhistoriska värdena och värdet av att bevara upplevelsen av en helhet. Söderledstunnelns funktion och konstruktion ska inte påverkas av planen, och säkerställs genom att möjliggöra 3D-fastighetsbildning och genom rättigheter.

Markanvändning

För Fatburen 1 Söderhallarna föreslås markanvändningen C, centrumändamål utan precisering. Söderledstunneln avgränsas genom användningen för allmän tunnel GENOMFART. Ett mindre område ingår i planen för att ge möjlighet att bygga ut ett bjälklag. Området ges markanvändningen BC, bostads- och centrumändamål, vilket är densamma som idag. En befintlig elnätsstation avgränsas och planläggs som elnätsstation, E1.

Bebyggelsen som helhet

Förslaget för Söderhallarna innebär en ökning av bruttoarea med ca 3500 kvm till drygt 43 000 kvm. Den nya föreslagna paviljongen, vars markyta tillförs fastigheten Fatburen 1 är 255 kvm. De föreslagna nya volymerna är enligt illustrationen nedan.



Förslagets nya eller förändrade byggnadsdelar markerade i färg.

- påbyggnad i två våningar på Björkhallen (blå)
- rivning samt nytt förslag till paviljong utanför Björkhallen (grön)
Samma volym som idag.
- påbyggnad i en våning på Saluhallen (hud)
- utbyggnad av paviljong vid Saluhallen mot Medborgarplatsen (röd)
- ändrad och utökad trapp in till Tjärhovsgränd (gul)
- förhöjt trapphus mot Västgötagränd (lila)

(DinellJohansson)

BTA				TILLBYGGNADER BTA			
HUSDEL	BEF	NY	SUMMA	HUSDEL	BEF	FÖRSL.	ÖKNING
BH	30 621	2 409	33 030	BH TAK	452	2 939	2 409
TG	490	156	646	BH MARK	272	272	0
SH	8 602	889	9 491	SH TAK	258	983	725
SUMMA	39 713	3454	43 167	SH MARK	0	255	255
BH: BJÖRKHALLSHUSET + ALL YTA PLAN 1-4 TG: TJÄRHÖVSGRÄND SH: SÖDERHALLSHUSET TUNNEL EJ INRÄKNAD				BH TAK: TVÅ PÅBYGGANDSPÄN BH MARK: BEF/NY PAVILJONG SH TAK: UTÖKAT PLAN 10 SH MARK: NY PAVILJONG			

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 36 300 kvm bruttoarea. Ytorna fördelar sig i olika programområden enligt nedan:

PROGRAMYTOR	
PROGRAM	UNG. YTA
BESÖKSNÄRING ¹	7 215
KOMMUNIKATION ²	1 600
BEREDNING ETC ³	2 250
KONTOR	18 550
GARAGE	4 750
TEKNIK	1 900
¹ SALUHALL, SERVERING, HANDEL, BIO ² VERTIKAL KOMMUNIKATION EJ INKLUDERAD ³ INKLUDERAR OMKL. FÖRRÅD, KYLRUM ETC	

Utgångspunkten till förslag på förändringar utgår ifrån en respekt för de befintliga byggnadernas tydliga stilistiska 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.

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 enligt PBL 2 kap 6§.

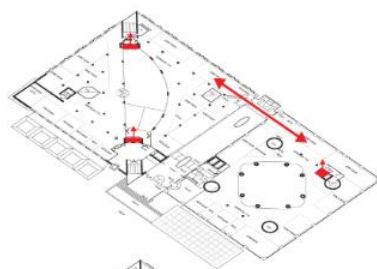
Speciellt för Söderhallarna är den postmoderna arkitekturen och hur den kommer till uttryck i byggnadens fasader och samspel med de kringliggande offentliga rummen. Den kommer också till uttryck i de interiöra miljöerna i olika skalor från de stora

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 "Förutsättningar" sidan 11-17 finns beskrivning av de värdebärande karaktärsdragen. Förslaget innehåller därför en skyddsbestämmelse q för denna karaktär:

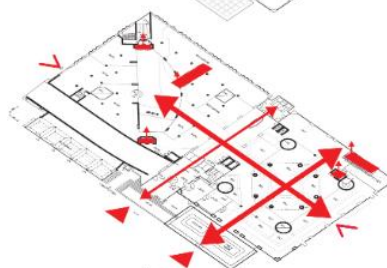
Byggnadens värdebärande karaktärsdrag ska bevaras såväl exteriört som interiört. Geometriska formelement, material, färgsättning, konst.

Förslaget innebär att Söderhallarna föreslås få förändrade entréer och därmed förändrad invändig kommunikation. Den befintliga kommunikationen på plan 4 mot Västgötagränd tas bort helt och ersätts av andra kommunikationsstråk. Illustration över var och en av de nya entréerna presenteras under respektive byggnad. 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 f:

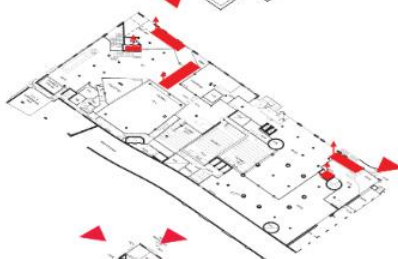
Kommunikationsstråk ska utföras som förbinder ljushallarna med varandra och med Tjärhovsgränd, samt förbinder ljushallarna med huvudentréer på plan 3, 4 och 5.



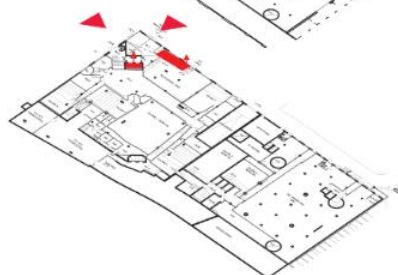
Plan 6



Plan 5 Medborgarplatsen



Plan 4 Fatburstrappan



Plan 3 Västgötagränd

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

Beskrivning av kulturhistoriskt värde och illustrationsbilder finns under rubriken "Förutsättningar" ovan. Högt kulturhistoriskt värde kräver anmälan vid 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. Paviljongerna har inte uppförts enligt arkitektens ursprungliga intention. Paviljongerna har också förändrats över tid vilket sammantaget ger dem ett lägre kulturhistoriskt värde.

Bebyggelse**Saluhallshuset**

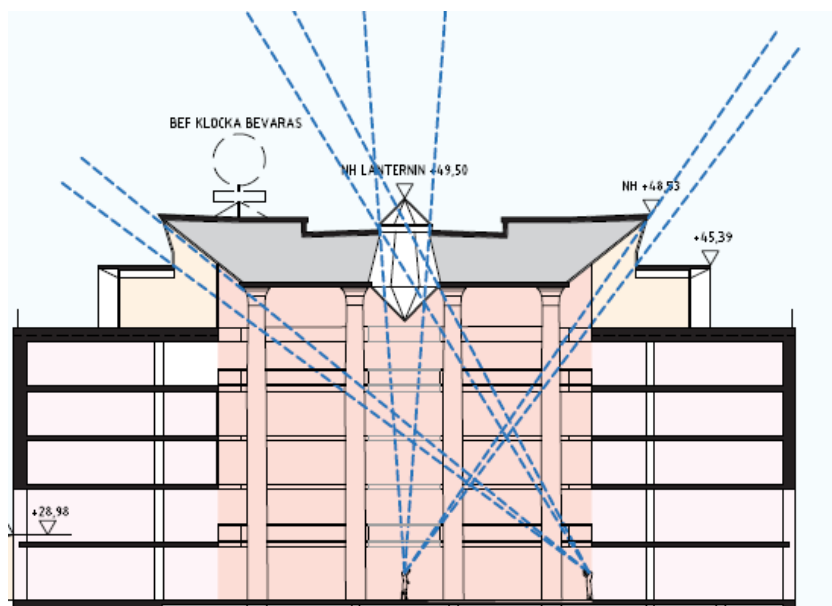
En utökad byggrätt föreslås i form av en takpåbyggnad i en våning, publikt tillgängligt som en restaurang. Påbyggnaden ligger på våning 10, är indragen från fasadliv för att inte konkurrera visuellt med bevarad takbalustrad och ska utföras transparent i glas. Den befintliga lanterninen i mitten med den karakteristiska pagodformen ska bevaras och utgör byggnadens högsta punkt. Utöver taknivån, som bestäms mednockhöjd, får endast klockan sticka upp. Påbyggnaden kommer påverka våning 10's bjälklag 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. Se bild på sektion nedan. Utformningsbestämmelse f:

Takvåningen utformas med i huvudsak transparent fasad och ska vara varsamt utformad och anpassad i förhållande till befintlig taksiluett.

Utformningsbestämmelsen kombineras med högsta totalhöjd på +45,4.



Illustration över föreslaget samrådsförslag, vy från Repslagargatan och Göta Ark (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 uppfifrån, kolonnerna med kapital 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.

Saluhallshusets paviljong mot öster

Den föreslagna paviljongen mot Medborgarplatsen är tänkt att förbättra mötet mellan torget och byggnaden genom att erbjuda en större och mer tydlig entré som kan rymma en egen verksamhet synlig från torget. Den föreslås utformas nätt och transparent. Den centreras på Saluhallshuset och lämnar de yttersta fasadpartierna fria och får inte tekniskt byggas samman med Saluhallshuset så att den skyddade fasaden förvanskas. Genom det kan Saluhallshusets fasad fortfarande bevaras och upplevas i sin ursprungliga form och utförande. Den arkitektoniska idén bygger på att byggnaden gestaltas som ett på torget fritt stående tak snarare än en byggnad. Takets kant gestaltas som en fris med konkav relief som anspelar på ursprungsbyggnadens postmoderna formlekar. Större del av taket förses med lanterniner för att uppnå maximalt dagsljus och därmed transparens i fasad.

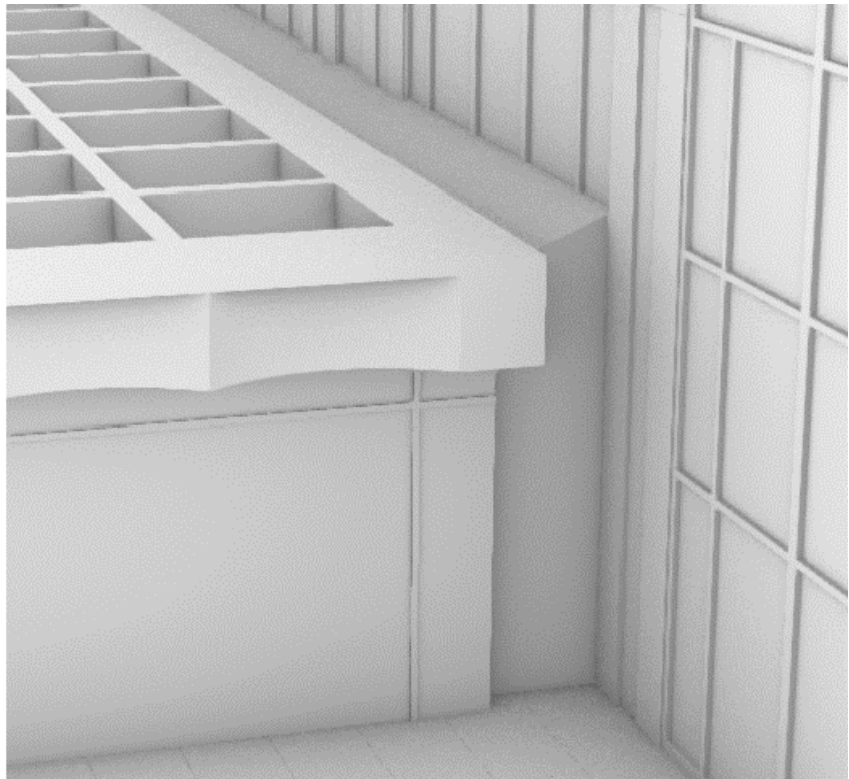


Ny paviljong vid Saluhallshuset. (DinellJohansson)

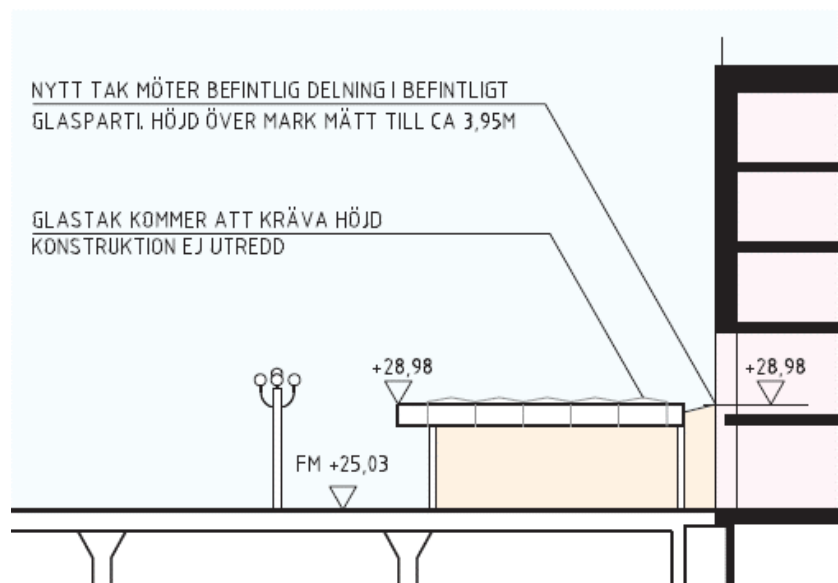
Utformningsbestämmelse f:

Paviljong ska utföras i nätt utförande med glasad fasad och i huvudsak transparenta taktor med framsida i plåt enligt illustration. Golvet ska utföras lika som anslutande mark på torget. Infästning i Saluhallshuset ska integreras i befintliga fasadprofiler och utföras varsamt med hänsyn till kulturhistoriska värden.

Bestämmelsen kombineras med en maximal totalhöjd om +30,2.



Detalj. Huvuddel av tak utgörs av en balkrost med lanterniner och sarg av plåt. Mellan huvuddel och befintlig fasad en något indragen volym med väggar och tak i glas. Denna glasdel möter horisontell profil i befintlig fasad. (DinellJohansson)



Sektion över ny paviljong (DinellJohansson)

Björkhallshuset

Påbyggnad på Björkhallen föreslås i två våningar, enligt förslaget innehållande kontor. Den arkitektoniska idén bygger på att

påbyggnaden gestaltas som en traditionell takvolym som i skala relaterar till Björkhallshusets tydligt markerade taklist. Påbyggnaden föreslås få en horisontell indelning genom band av fönster. De föreslagna kontorsplanen får effekter för ljushallen. Mitt på taket finns en ny lanternin för ljusinsläpp till den underliggande ljushallen. Det ursprungliga ljusinsläppet idag sker från sidan, och dessa sidofönster blir innerväggar till kontorsplanen. Se bild ovan i förutsättningar. Volymökningen innebär också att Björkhallshuset får en mer dominerande och synlig position vid Medborgarhuset och i kringliggande stadsrum. För att mildra effekterna av det ska material och kulörval studeras under bygglovskedet. Utformningsbestämmelse, f, kombineras med nockhöjd, byggnadshöjd och takvinkel:

*Plan 13 och 14 ska utföras med fasad och tak i plåt och med fönstersättning enligt illustration i planbeskrivningen nedan. . Avgränsning in mot ljushallen ska utföras huvudsakligen i glas. Taklutning 45 grader.
Högsta nockhöjd +55,2
Högsta byggnadshöjd +49,3.*

Ljushallens nya glaslanternin får en utformningsbestämmelse, f, i kombination med en nockhöjd. Utöver nockhöjden kan mindre tekniska anläggningar få utföras under förutsättning att de inte är synliga från marken:

Tak ska utföras som glastak. Högsta nockhöjd +58,0.



Illustration kvällsbild (DinellJohansson)



Illustration de föreslagna takvåningarna på Björkhallen. (DinellJohansson)

Nya förbättrade entréförhållanden och större uppglasningar i bottenvåningen medges i hörnet Västgötagränd/Södermalms allé. Den idag täta fasaden glasas upp i partier mellan fasadens pilastrar och nedanför den horisontala rustifieringen i granit. Syftet med fasadändringen är att göra bottenvåningen mot Västgötagränd mer välkomnande och ge en tydlig väg in i byggnaden. Entrén, som är på plan 3, leder in till ett öppet rum med rulltrappa, via plan 4 upp till plan 5 i Björkhallens ljushall. 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 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.

Björkhallshusets 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: Björkhallshusets 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: Björkhallshusets 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 Björkhallshuset har varsamhetsbestämmelse, k:

Björkhallshusets plans 6's 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.

Björkhallens paviljong mot öster

I planen medges rivning av befintliga och uppförande av nya paviljonger. De nya paviljongernas volym ska rymmas inom samma volym och ha en arkitektur som är nätt, transparent och öppnar upp mer mot Medborgarplatsen. Den arkitektoniska idén är besläktad med paviljongen framför Saluhallshuset: ett tak på torget där det klimatiserade inre skiljs från torgrummet med en diskret transparent hinna. Takets volym är formad som ett avtryck från fasadens relief. Formen återkommer också i torgets monumentala trappor och takmaterial återkommer i den föreslagna takpåbyggnaden på Björkhallen.

Utformningsbestämmelse, f, i kombination med totalhöjd. Totalhöjden inbegriper de befintliga paviljongerna för att dessa inte ska bli planstridiga:

*Paviljong ska utföras i nätt konstruktion med glasad fasad och tak i plåt enligt illustration nedan.
Totalhöjd +29,9.*



Illustration över föreslagna paviljonger vy från Folkungagatan mot Björkhallen (DinellJohansson)



Inzoomning på föreslagna paviljonger vid Björkhallshuset (DinellJohansson)

Byggnaden Tjärhovsgränd

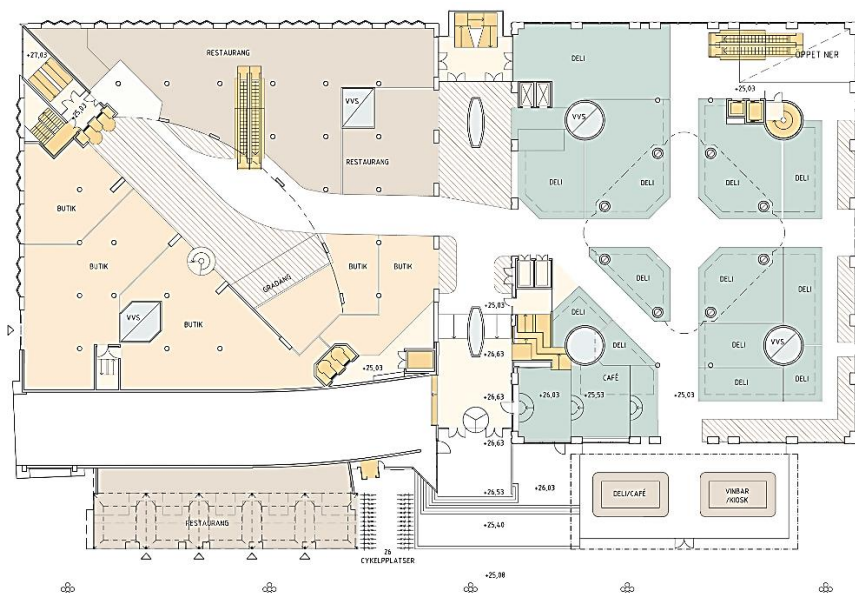
Tjärhovsgränd är ett försök att gestalta en intim gränd i staden. Gränden ligger mellan de större byggnaderna och det är egentligen tvärs gränden som kommunikation mellan byggnaderna går. I förslagets ambition att knyta samman Björkhallens och Saluhallshusets plan 5 till ett sammanhängande saluhallsplan 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. Interiört ska trapphusens glasade innerväggar, skulpterade pelare med ventilation, gestaltad golvsockel bevaras. Dagsljusinsläppet ska 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.



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

Trapphuset mot Västgötagränd är befintligt och kragar ut över gatan. För att klara utrymningskrav från de föreslagna takvåningarna behöver det höjas upp för att kunna försörja upp till våning 9 i de båda angränsande byggnaderna. Det saknar byggrätt i gällande plan, är idag planstridigt och föreslås därför få byggrätt. Den befintliga nedre delen har skyddsbestämmelser medan den övre delen får byggas till. Trapphuset ska ha en minsta fri höjd om 3,2 m över gatan. Utformningsbestämmelse, f:

Påbyggnad av trapphus ska utföras lika ursprungligt trapphus. Se illustration. Minsta fri höjd över marken ska vara 3,2 m.

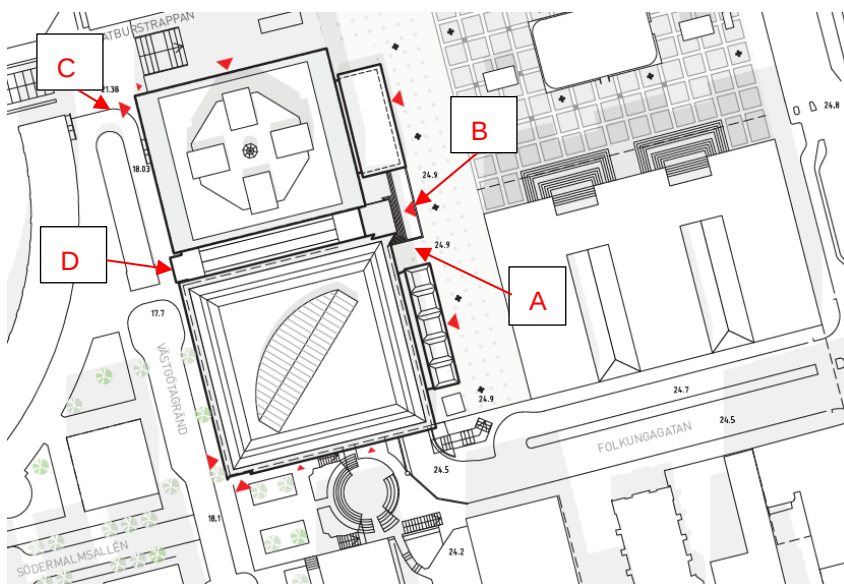


Illustration över föreslaget upphöjt trapphus. Vy från Västgötagränd och Bofills tempel. (DinellJohansson)

Omgivande offentliga ytor

Planförslaget medför att Söderhallarna utökas med ett område mot Medborgarplatsen. En del av detta område, A, föreslås som mark som inte får bebyggas. Den andra delen, B, föreslås ge den monumentala trappan två förlängda vilplan. Område C vid Fatburstrappan, planläggs för att det där ska vara möjligt att bygga ut ett bjälklag för att nå den nya föreslagna entrén. Område D är trapphusets överhäng som blir byggrättsbildande.

I övrigt är planområdet bebyggt.



Situationsplan kringliggande obebyggda platser inom planområdet.

Entréområde mot Medborgarplatsen (A)

Platsen leder in till hiss för tillgänglig angöring till Björkhallen från Medborgarplatsens nivå. Söderhallarna som hittills inte haft obebyggd mark kan här ordna cykelparkering för besökare. Platsen kan rymma ca 25 cyklar.

Monumentaltrapp (B)

Den monumentala trappen föreslås få förlängda vilplan ut mot torget och mot den nya paviljongen. På det sättet kan de verksamheter i saluhallen, som är något upphöjda på Söderledens avfart, komma ut på trappans nya nivå och bli en del av livet på torget. Varsamhetsbestämmelse, k:

Ändring av trappen med nya sättsteg och ändring av räcke på översta trappavsatsen ska göras lika ursprungligt utförande.



Illustration av utbyggd trapp. De nedersta trappstegen förlängs ut mot torget. Partiet närmast saluhallshuset föreslås få ett nytt vilplan i samma nivå som golvet i lokalen. (DinellJohansson)

Medborgarplatsen, upplåtelser, flöden och stråk
Saluhallspaviljongens taköverhäng, trappen och Björkhallens paviljong bildar en rak linje mot Medborgarplatsen vilket tydliggör gränsen mellan allmän plats och kvartersmark och tydliggör drifts- och ansvarsfrågan. Gränsen har lagts med hänsyn till behov av ett minst fem meter brett nord-sydligt gång- och cykelstråk mellan Repslagargatan och Folkungagatan, samt att värna yta för allmänna sammankomster och manifestationer på Medborgarplatsen. Säsongsupplåtelse av marken kan inte styras av planen, men bedöms av ovan orsaker olämpligt.

Fatburstrappans breddade bjälklag (C)

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 29. 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. 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.

Område D för Tjärhovsgränds överhängande trapphus
Planförslaget bekräftar befintlig markanvändning och möjliggör
att trapphuset kan höjas från befintliga 4 våningar till 9 våningar.

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget innebär ingen förändring i gatunätet.

Söderleden

Söderleden går under och genom Söderhallarna och under Medborgarplatsen. Anläggning har avgränsats i planen och planläggs som allmän vägtunnel (GENOMFART) vilket möjliggör 3D-fastighetsbildning. Delar av konstruktionen har en funktion både för Söderhallarna och för tunnelns funktion. De ingående fastigheternas rättigheter behöver därför säkerställas genom avtal. Ett markreservat (t1) säkerställer tunnelns grundläggning, stabilitetsåtgärder och lastfördelning samt ger möjlighet till inspektion och installation av erforderliga säkerhetsanordningar. Åtgärder är inte tillåtna som kan påverka tunneln negativt.

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.
På plan 2 kan 160 cykelplatser anordnas vid behov.
Besöksparkering utomhus kan ordnas för ca 25 cyklar inom obebyggd kvartersmark mot Medborgarplatsen, område B ovan.

Tillgänglighet

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

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

Planförslaget innebär inga förändrade behov av yta eller tillgänglighet för avfallshantering.

Räddningstjänst

Planförslaget bedöms kunna 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 samrådsförslaget.

Sammantagen bedömning är att förslaget riskerar ge måttliga-stora negativa konsekvenser på riksintresset. Det är vissa av

riksintressets uttryck som riskerar att försvagas. Det som särskilt pekas ut är påbyggnaden på Björkhallshuset. Del av sammanfattningen i MKB:n citeras:

”Påbyggnaden (på Björkhallshuset) leder till svårigheter att uppleva den homogena värdefulla kulturmiljön som är en av Stockholms tydligaste årsringar från postmodernismen och en betydande risk för förvanskning av bebyggelsens exteriör och de angränsande stadsrummens kraftfulla karaktär, särskilt vad gäller värdekärnan Medborgarplatsen och Medborgarhuset som uttryck för den offentliga och demokratiska staden. Detta innebär att planen inte skyddar de kulturhistoriska värdena på ett tillräckligt sätt. Tillbyggnaden till Saluhallshuset innebär en förändring av byggnadens huvudfasad, där den ursprungliga karaktären påfrestras men där bärande särdrag bibehålls.

Övriga åtgärder bedöms inte innebära att påverkan i större omfattning på riksintresset eller byggnadernas kulturhistoriska värde.

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 för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planen innebär att det blir möjligt att förändra Söderhallarna med nya volymer som takpåbyggnader och paviljonger, 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

Under processen fram till samråd har Saluhallshusets föreslagna paviljong minskats till omfattning och gestaltningen har bearbetats. Tidiga arbetsförslag sträckte sig över hela fasadens längd, var högre, gick längre ut på torget och hade ett mer markerat tak.

Den föreslagna paviljongen vid Saluhallshuset tar mark i anspråk av den allmänna platsen Medborgarplatsen. Marken har regelbundet varit upplåten till uteserveringar varför den i praktiken inte varit allmänt tillgänglig på lång tid. Konsekvenserna av planen bedöms som positiva då Saluhallen får en tydligare och mer accentuerad entré mot Medborgarplatsen som kan gestaltas på ett sammanhållet sätt. Planbestämmelser styr att paviljongen inte får byggas samman med Saluhallens fasad. Sammantaget bedöms förslaget ha respekt för huvudbyggnaden och vara anpassat till Medborgarplatsens flöden och funktioner. Det är också positivt att det blir möjligt att uppleva den ursprungliga arkitekturen genom att ett helt fasadparti i hörnet på huvudbyggnaden lämnas orört.

Takvåningen kommer påverka våning 10's bjälklag 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 publik 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 Medborgarplatsens 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, vilket bedöms vara positivt på kringliggande stadsrum. Det är viktigt att fasadförändring sker inom fasadens geometriska indelning, vilket styrs i planen.

Björkhallshuset

De två föreslagna våningarna är indragna från fasadliv, har en inåtlutande fasad och horisontala band av fönster. Materialvalet och utformningen tydliggör att takvåningarna är ett samtida tillägg, vilket bedöms positivt för läsbarheten. Den relativa ökade totalhöjden ändrar dess förhållande till Saluhallshuset och Medborgarhuset. För att skydda upplevelsen av ursprungshuset har fasaden och takfoten skyddsbestämmelser i plan och takpåbyggnaden ett indrag från takfoten.

Den påverkan som takpåbyggnaden ger i de närmast omgivande stadsrummen bedöms främst kunna upplevas från och påverka Medborgarplatsen. Skalförskjutningen ligger i nivå med kvarteren söder och väster om Björkhallshuset och bedöms därför inte avvika 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. Konsekvenserna av takvåningarna på kulturmiljön bedöms som hanterbara och kunna 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 i de nya takvåningarna. ”Trädet” är både ett konstverk och en del av den bärande konstruktionen.

Exteriört - fasader och den monumentala trappen

Förändringen av den monumentala trappen mot Medborgarplatsen innebär att ursprungliga delar ersätts med mer utdragna vilplan. Konsekvensen är att dess ursprungliga form ändras och därmed att dess släktskap med Medborgarhusets trappor inte är lika tydlig. Positivt är att det gör trappen mer lämpad för vistelse och den knyter an mer till lokalerna i saluhallen.

Fasaderna har skyddsbestämmelser i planen men undantaget är de partier där nya entréer kan tas upp och fönsterpartier kan förstöras. Bedömningen 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.

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 taken i samband med ombyggnation. Stadens åtgärdsnivå kan uppnås om vegetationsklädda ytor som fördröjer dagvatten anläggs på Saluhallstaket, 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 deras tekniska anläggningar ska väljas utifrån att skapa en god ljudmiljö mot omgivande bostäder.

Översvämningsrisker

Det finns en risk för översvämning vid skyfall på Söderhallarnas västra sida vid Västgötagränd. Planförslaget medför inte att riskerna ökar. För att förbättra förhållandena kan fördröjningsåtgärder på Söderhallarnas tak göras.

Geoteknik, grundläggning och grundvatten

Planförslagets nya byggrätter kan leda till att grundförstärkande åtgärder behöver vidtas. Behov av begränsning i planen av lägsta nivå för dränerande ingrepp ska utredas inför antagande av planen.

Ljusförhållanden och lokalklimat

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.



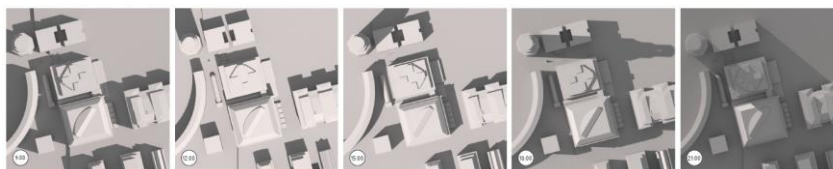
Vårdagjämning befintlig situation kl. 9, 12, 15, 18, 21:00



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 2021

Antagande: mars 2022

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

Område för Saluhallshusets paviljong är en markanvisad del av en fastighet som avses föras till Fatburen 1 och genom det ska stadens hållbarhetskrav tillämpas där.

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.

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 avses överföras genom fastighetsreglering.

Ett område 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 genomfart och teknisk anläggning.

Söderledens tunnel ingår i Söderhallarnas stomme och grundläggning och en princip för avgränsning av område för 3D-fastighet för genomfart behövs därför. Exakt gränsdragning hanteras i lantmäteriförrättningen.

Område utlagt som allmän platsmark (genomfart) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet.

Fastighetsreglering krävs för att överföra

- den del av fastigheten Fatburen 1, vilken ändras från kvartersmark (kontor och handel) och del av Södermalm 9:1, avgränsade i höjddel, som i förslaget är utlagt som allmän platsmark (genomfart) ska efter fastighetsreglering ingå i Södermalm 9:1. Blå områden nedan.
- den del av fastigheten Södermalm 9:1 i förslaget utlagt som kvartersmark (centrumändamål), exkluderat det 3D-utrymme utlagt som allmän plats (genomfart). Det ändras

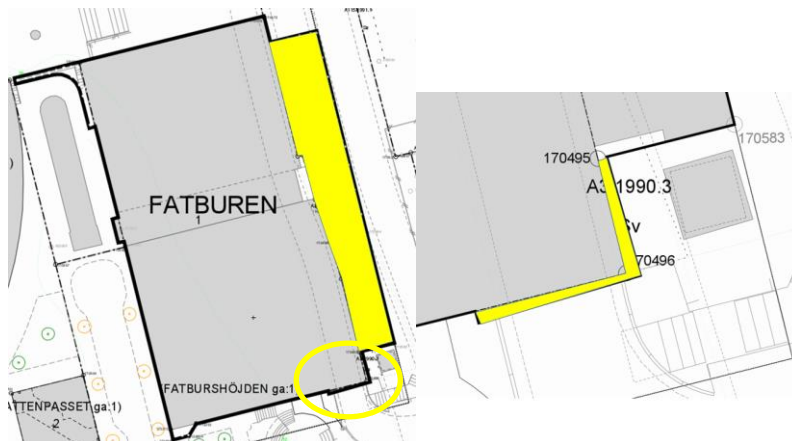
från kvartersmark (kontor, handel) och från allmän plats (torg samt gata). Gula områden nedan.

- de delar av fastigheten Fatburshöjden 1 i förslaget utlagt som kvartersmark (centrumändamål), vilka ändras från kvartersmark (bostads- och centrumändamål). Röda områden nedan.

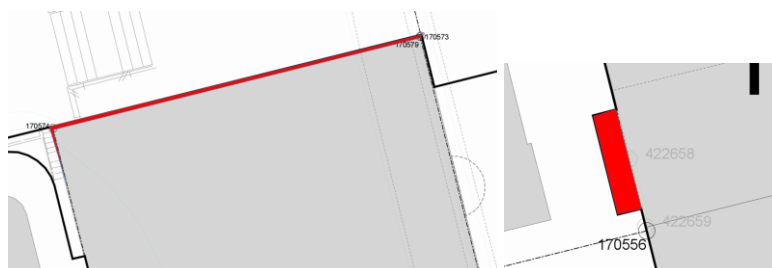
Planen möjliggör att fastighetsreglering görs för den delen av fastigheten Fatburen 1 som i planen är utlagd som kvartersmark (teknisk anläggning), vilken ändras från kvartersmark (kontor, handel).

Inlösenrätt/-skyldighet avseende allmän plats

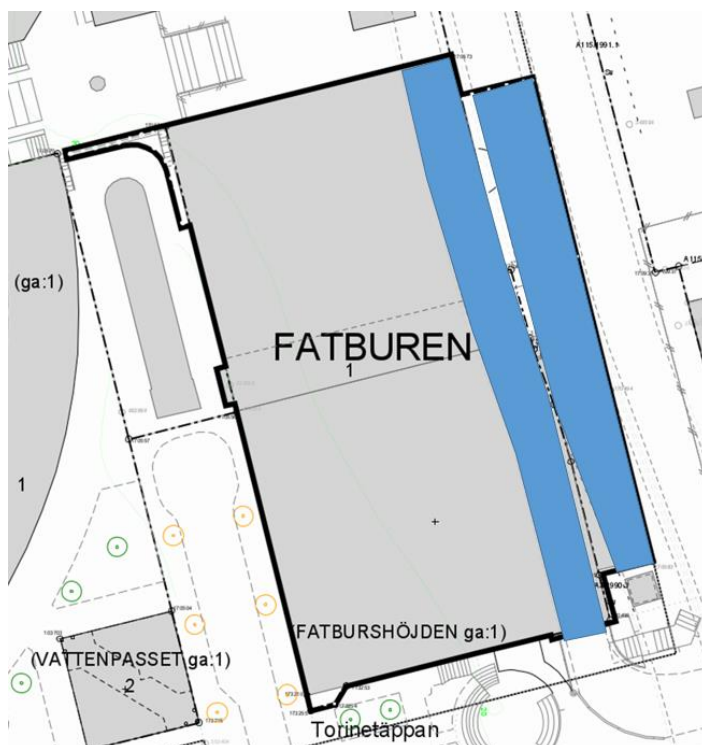
Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösen skyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna.



Gula områden överförs till Fatburen 1 från Södermalm 9:1.
Exkluderat är 3D-utrymmet för genomfart.



Röda områden överförs till Fatburen 1 från Fatburshöjden 1.



Inom blått område finns 3D-utrymmen för Söderleden som ska ingå i fastigheten Södermalm 9:1.

Rättigheter

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

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 **avtalsservitut för vägtunnel**. Rättigheten har fortsatt planstöd (GENOMFART), men blir onyttig när berört område överförs till Södermalm 9:1 genom 3D-fastighetsbildning. Upphävande av servitutet hanteras i samband med lantmäteriförrättning.

Ett **officialservitut A/1990.1** (nr 2 på kartan i avtalet) för Björkhallens paviljong (Galleri) till förmån för Fatburen 1 belastar fastigheten Södermalm 9:1. Planens genomförande innebär att servitutet upphör att gälla i samband med att området överförs till Fatburen 1.

Ett **officialservitut A/1990.2** (nr 3 på kartan i avtalet) för trapphus samt trapp till förmån för Fatburen 1 belastar fastigheten Södermalm 9:1. Planens genomförande innebär att servitutet upphör att gälla i samband med att området överförs till Fatburen 1.

Ett **officialservitut A/1990.3** (nr 1 på kartan i avtalet) vid Björkshallens paviljong till förmån för Fatburen 1 belastar fastigheten Södermalm 9:1. (Kyl- och värmecentral). Planens genomförande innebär att servitutet upphör att gälla inom den del som överförs till Fatburen 1.

Ett **avtalsservitut 2000-037-138:4** till förmån för Fatburen 1 för anläggningar som belastar Södermalm 9:1. Planens genomförande medför inga ändringar i servitutet.

- Skärmtak över entré från Folkungatrappan enligt illustration på bifogad ritning, bilaga 1.
- Reservutgångar från skyddsrum kombinerade med brandrökventilation och försedda med luckor i marknivå enligt illustration på bifogade ritningar, bilagor 1 och 2.
- Diverse fasaddetaljer, som överskrider gräns mot Södermalm 9:1, såsom burspråk, takfot och gejderskenor för fasadtvätt enligt illustration på bifogade ritningar, bilagor 3-6.

Bild över text i avtalsservitut 2000-037-138:4.

Ett **servitut för fjärrvärmeledning** till förmån för Nimrod 7 belastar Fatburen 1.

Ett **servitut för kommunikationsområde** till förmån för Fatbursbågen 1 belastar Fatburshöjden 1.

I och med planens genomförande ska följande rättigheter inrättas:

Markreservat för allmännyttig vägtunnel har avsatts (t1) inom kvartersmark (centrumändamål) och under nedre gräns för genomfart. Rätten gäller att bibehålla och underhålla befintlig tunnels funktion, dess grundläggning, stabilitet, stomkomplement och lastfördelning samt möjlighet till inspektion och installation av erforderliga säkerhetsanordningar, konstruktioner som förhindrar spridning av brand och övriga för tunneln tekniska installationer.

Planbestämmelse markreservat för allmännyttigt ändamål, t1:

Marken ska vara tillgänglig för funktioner för Söderleden gällande grundläggning, stabilitetsåtgärder, lastfördelning samt ge möjlighet till inspektion och installation av erforderliga

säkerhetsanordningar. Reservatet gäller inom kvartersmark (centrumändamål) och under nedre gräns för GENOMFART.

Rätten att bibehålla och att förnya stadens befintliga installationer, samt möjlighet att sätta upp nya installationer vid behov till förmån för Söderledens funktion avses säkerställas i område angränsande till genomfart.

Skyldigheten att bibehålla ytskiktet i anslutningstunnelns mynning ska belasta Fatburen 1 och avses säkerställas genom rättighet. Ytskiktet består av blått kakel och betongglas, finns på den södra och östra fasaden och ska underhållas så den bevaras.

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

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 markförvärf/försäljning

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

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.