

Handläggare
Sophia Norrman Winter
Telefon 08-50827264**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för fastigheten Fatburen 1 m.fl. Söderhallarna, i stadsdelen Södermalm (centrum)

Förslag till beslut

1. Att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet
2. Att stadsbyggnadsnämnden ger kontoret i uppdrag att ta fram ett granskningsförslag för detaljplanen

Monika Joelsson	Anna Lina Axelsson
Avdelningschef	Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planens syfte är att ändra användningen av Söderhallarna till centrumändamål. De kulturhistoriska värdena ska skyddas i planen och Söderledstunneln ska säkerställs som allmän genomfart genom att möjliggöra 3D-fastighetsindelning. Planförslaget ger utökade byggrätter för påbyggnader och en mindre utbyggnad på torget mot Medborgarplatsen.

Planförslaget var på samråd 2 mars - 19 april 2021 och ca 40 yttranden inkom. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framförallt vad gäller påverkan på kulturmiljön. Länsstyrelsen bedömer att förslaget riskerar att skada riksintresset för kulturmiljövården särskilt på grund av de föreslagna takvåningarna på Björkhallen. Några remissinstanser avstyrker förslaget då det riskerar att förvanska kulturvärdena. Länsstyrelsen framför att dagvattenutredningen ska uppdateras avseende möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen för vatten.

Övriga synpunkter gäller påverkan på tomträtt för fastigheten Fatburshöjden, insyn och buller mot bostäder och tillgänglighet.

Söderhallarna ägs av Fastighets AB Brogatan/Atrium Ljungberg. Området för den mindre utbyggnaden mot Medborgarplatsen avses markanvisas av exploateringsnämnden inför planens antagande. En förutsättning för markanvisning är trafikkontorets godkännande, då området berör Söderleden.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare: förslagets volymer och gestaltning, bevarande av Björkhallens paviljonger, dagvattenhantering, insyn mot bostäder, angöring till restaurang vid Björkhallen och planbestämmelsernas formulering och omfattning. Med anledning av inkomna synpunkter ska förslaget ändras så att Björkhallens takvåningar sänks och anpassas i höjd och gestaltning och att Saluhallens takvåning studeras och om möjligt anpassas.

Kontorets bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta arbetet. Stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden godkänner redovisningen av samrådet och ger kontoret i uppdrag att ta fram ett granskningsförslag för detaljplanen.

UTLÅTANDE

Syfte

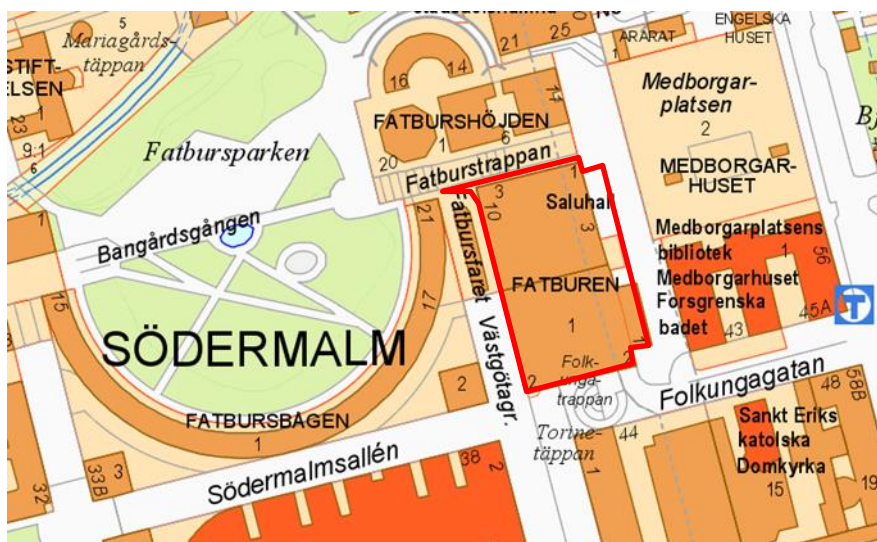
Planens syfte är att ändra användningen av Söderhallarna till centrumändamål. Syftet är att förbättra byggnadernas funktion och utveckla mötet mellan byggnaderna och omgivande offentliga rum. De ut- och påbyggnader som föreslås ska gestaltas med stor hänsyn till och omsorg om arkitektoniska och kulturhistoriska 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.

Bakgrund

Plandata

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 5200 kvm 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.

Söderhallarna avgränsas av Medborgarplatsen, Fatburstrappan, Västgötagränd och Torinertäppan/Folkungatrappan. Under Fatburen 1 och berörd del av Södermalm 9:1 löper Söderleden.



Karta som visar planområdets avgränsning i rött.

Gällande detaljplaner

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 också av plan 1998-05501 Fatbursjön 5 mm från 2001, vilken medger handel. Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer.

Pågående detaljplaner

Det finns inga pågående detaljplaner i området.

Markägoförhållanden

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

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Detaljplanen ligger i linje med stadsbyggnadsmålet "En växande stad" som innebär att Stockholm ska fortsätta växa och genom sin attraktivitet locka besökare och företag. Stadsbyggnadsmålet "En god offentlig miljö" är också aktuellt i detaljplanen. Det innebär att offentlig miljö stärks och möjliggör stadsdelar med levande centrum med trygga och väl gestaltade platser.

De förhållningssätt till riksintresset för kulturmiljövård som anges i översiktsplanens riksintressebilaga innebär att stadsbilden i den äldre stenstaden på malmarna är känslig för skalförskjutningar och att en utgångspunkt ska vara att bibehålla möjligheten att utläsa de äldre byggnadsepokerna. Projekt av stort allmänintresse och med särskilt hög arkitektonisk kvalitet och relevans bedöms ändå kunna prövas under förutsättning att de ger förbättrad helhetsverkan i omgivande stadsmiljö.

Byggnadsordning

Söderhallarna ingår i Södra Stationsområdet som karakteriseras som tät stadsenklav i Stockholms byggnadsordning. I vägledningen anges bl a att en utveckling ska ske med utgångspunkt i de tydliga gestaltungsidéerna och planmönster med axialitet samt att komplettera med nya verksamheter i strategiska lägen.

Söderhallarna är beläget vid ett av stadens största torg. I vägledningen för torg anges bland annat att utveckling ska ske genom att stärka platsens identitet och skapa inbjudande och välfungerande mötesplatser.

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, handels och näringslivets byggnader samt stadssiluetten. Söderhallarna är en länk mellan den äldre stenstadsbebyggelsen och Södra Stationsområdets yngre årsring.

Kommunala beslut i övrigt

Södermalms hjärta

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 stadsdelsförvaltning deltog och beslut togs i respektive nämnd 2011. Projektet resulterade 2014 i förstudien "Södermalms hjärta – stadsrums- och stadslivsanalys".

Kulturhistoriskt värde

Fatburen 1, Söderhallarna, är blåklassade i Stadsmuseets klassificering, vilket motsvarar byggnadsminnesklass. Söderhallarna har kulturhistoriskt värde som enskild byggnad men också som en del i ett sammanhang i staden. Stadsmuseets sammantagna värdering lyder: *"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."*

Nuvarande förhållanden

Stadsbild och bebyggelsen i området

Söderhallarna är belägna i knutpunkten mellan Götgatans nord-sydliga stråk och det öst-västliga stråk som kopplar samman Södermalms centrala delar med Fatbursparken och Södra Stationsområdet. Söderhallarna ligger vid Medborgarplatsen och utgör torgets fondbyggnader åt väster. Söderhallarna är beläget i nivåskillnaden mellan Medborgarplatsen och Södra Station. Den lägre nivån mot Västgötagränd har låga vistelsekvaliteter och 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.



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



Fasadelevation mot norr som visar Bofills tempel, Björkhallen och Medborgarhuset på Medborgarplatsens nivå. Den blå rutan är Söderledens avfart som mynnar i Björkhallens gavel (DinellJohansson).

Bebyggelsen i Fatburen 1 Söderhallarna

Fatburen 1 utgörs av två sammanbyggda byggnader uppförda i början av 1990-talet. Den norra byggnaden, Saluhallen, innehåller saluhall, butiker, restauranger och kontor. Den södra byggnaden, Björkhallen, innehåller biograf, systembolag, apotek, restauranger och kontor. Byggnaderna ligger i suterräng. Björkhallen är sex våningar och Saluhallen fem våningar från Medborgarplatsens nivå.



Söderhallarna med Björkhallen, Tjärhovsgränd och Saluhallen. Flygfoto över platsen sett från öster (SBK/Lennart Johansson).

Mellan Björkhallen och Saluhallen ligger länkbyggnaden Tjärhovsgränd, den tänkta förlängningen av Tjärhovsgatan. En monumental entrétrapp och en restaurangpaviljong tillhörande Söderhallarna är belägen på intilliggande fastighet Södermalm 9:1. Fastigheten är bebyggd till fastighetsgräns.

Trafik

Söderledens avfart kommer upp under Söderhallarna och mynnar i Björkhallens södra gavel. Eventuella på- och utbyggnaders laster och konstruktion kompliceras av den underliggande Söderleden.

Planförslaget

Utgångspunkter

Utgångspunkter för planförslaget är att möjliggöra en teknisk och funktionsmässig modernisering av byggnaderna samtidigt som de höga kulturhistoriska och arkitektoniska värdena ska respekteras. Området runt Söderhallarna består av flera olika marknivåer där man kan röra sig i trappor och genom byggnaderna till de olika marknivåerna. De offentliga platser som omgärdar Söderhallarna i söder och väster ligger lägre och har karaktär av bakgator, vilket bidrar till en känsla av otrygghet. Planförslaget ska verka för att utveckla mötet mellan byggnaderna och omgivande offentliga rum.

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.

Byggrätten för Fatburen 1 föreslås utökas genom nya volymer på taken och i en mindre utbyggnad mot Medborgarplatsen.

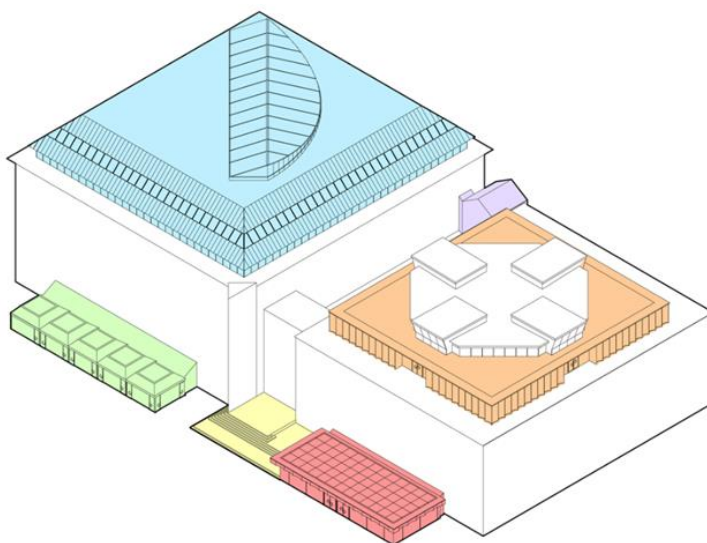
En överenskommelse genom avtal mellan brf Söder Torn, som är tomträttsinnehavare för Fatburshöjden, och byggaktören för Fatburen 1 Söderhallarna är en förutsättning för planens genomförande i det nordvästra hörnet. En annan förutsättning för planförslaget är markanvisning av område för den nya paviljongen. Markanvisning ska godkännas av trafikkontoret, då området berör Söderleden.

Nya byggnadsdelar och volymer

Planförslaget består av nya byggnadsdelar och en utökning av nuvarande byggnadsvolymer. En påbyggnad på Björkhallen föreslås i två våningar. På taket finns ett glasat parti för ljusinsläpp till den underliggande ljushallen. En påbyggnad på Saluhallen föreslås i en våning indragen från fasadliv som ska utföras transparent. Den befintliga lanterninen i mitten är skyddad i planen och utgör byggnadens högsta punkt. Framför Saluhallshuset mot Medborgarplatsen föreslås en paviljong uppföras som centreras mitt på fasaden och lämnar de yttersta fasadpartierna fria. Paviljongen innehåller en ny entré till saluhallen. Den stora trappan föreslås få förlängda vilplan ut mot torget och mot Saluhallens nya paviljong. På det sättet kan lokalen i Saluhallen, som är belägen på Söderledens avfart, i samma nivå komma ut på trappan. För att klara utrymningskraven höjs trapphuset mot Västgötagränd upp till våning nio.

Gestaltningsskoncept

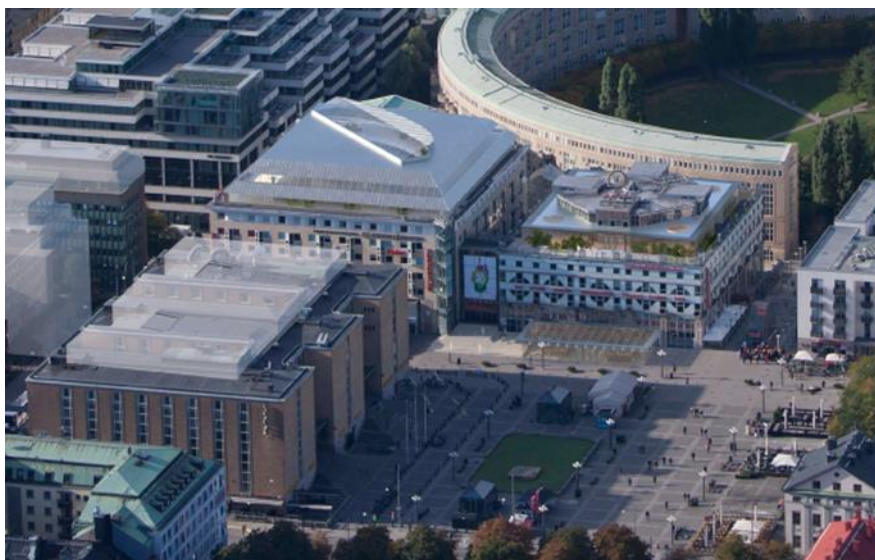
Utgångspunkten för förslaget är en respekt för de befintliga byggnadernas hemvist inom postmodernismen. Förslaget innebär dels att bevara värdefulla befintliga delar, dels att återställa delar som kan få en förnyad betydelse och dels att i föreslagna tillägg fullfölja intentioner bakom den ursprungliga arkitektoniska idén.



Nya föreslagna byggnadsdelar markerade i färg.

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

(DinellJohansson)



Flygbild över samrådsförslaget. Medborgarhusets nya och kv. Nattugglans kommande takpåbyggnader är illustrerade i vitt (DinellJohansson).

Mot Fatburstrappan föreslås en ny entré till Saluhallshuset. För att göra det möjligt behöver bjälklaget breddas i Fatburstrappan.



Illustration över föreslagen ny entré mot Västgötagränd och Fatburstrappan (DinellJohansson) från samrådshandlingarna.

Skydd av kulturhistoriska värden i detaljplanen

Byggnadernas kulturhistoriska värde är skyddade genom reglering av volym samt utformnings-, skydds- och varsamhetsbestämmelser exteriört och interiört. All bebyggelse utom Björkhallens paviljong får rivningsförbud. Byggnadsdelar som behöver ändras som en följd av planförslaget har utformnings- och varsamhetsbestämmelser. Planen har utökad lovplikt för ändringar och underhåll av byggnadsdelar med skydds- och varsamhetsbestämmelser vilket motiveras av de höga kulturhistoriska värdena och värdet av att bevara upplevelsen av en helhet. Nuvarande restaurangpaviljonger utanför Björkhallen föreslås rivas och ersättas med en byggnad med samma funktion och volym, men med en arkitektur som öppnar upp mer mot Medborgarhuset.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Kulturmiljö i en växande stad

Söderhallarna föreslås få rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser samtidigt som planen medger en förändring med nya volymer och nya entréer. Utvecklingen av Söderhallarna kommer att påverka stadsbilden såväl i den stora skalan i staden som i den nära skalan från angränsande gatu- och torgrum. Utvecklingen kommer också att påverka själva byggnadernas arkitektur- och kulturhistoriska värden, exteriört och interiört, med risk för förvanskning. Kontoret bedömer att de nya volymerna och entréerna öppnar upp för verksamheter som kopplar Söderhallarna starkare till omgivande stadsrum och stadsliv, vilket är positivt för staden. De interiöra ändringarna har potential att stärka kommunikation och tydliggöra hur besökaren orienterar sig. Volymökningen innebär att uttrycket för riksintresset riskerar att försvagas genom att Björkhallshuset får en mer dominerande och

synlig position vid Medborgarhuset. Påbyggnaden på Saluhallen bedöms ha styrkor och kunna genomföras utan större påverkan på riksintresset genom sin lätta utformning och det generösa indraget från fasad. Den nya paviljongen innebär en förändring av byggnadens frontfasad, där den ursprungliga fasaden delvis täcks. Genom att byggnaden är fristående från saluhallen och lämnar hörnen fria kan saluhallsbyggnadens ursprungliga fasad bevaras oförändrad och upplevas även fortsättningsvis. Kontoret bedömer att det stärker kopplingen mellan torget och Saluhallen.

Återuppbyggnaden av Fiskartrappan, restaureringen av Saluhallens interiöra balkonger, det nya läget för rulltrappa i Saluhallen är alla åtgärder som bedöms stärka byggnadens ursprungliga tanke, struktur och kulturhistoriska värden.

De nya entréerna och den förbättrade invändiga kommunikationen kan göra Söderhallarna mer tillgängliga och attraktiva vilket kan leda till att fler vistas i och upplever den postmoderna miljön. De föreslagna nya våningarna kommer att påverka dagsljusinsläpp och konstnärliga kvaliteter i ljusgårdar och lanterniner men förändringarna bedöms kunna tålas.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Förslaget har potential att ge fler ögon på kringliggande platser en större del av dygnet genom de nya takvåningarna och den nya paviljongen mot Medborgarplatsen vilket är positivt. Det kan bli enklare och tydligare att hitta in i Söderhallarna från Fatburstrappan och Södermalms allé genom de föreslagna större entréerna.

Trygghet

De nya entréerna och de större uppglasade partierna bidrar till att kringliggande platser upplevs mer lättorienterade, överblickbara och trygga. Särskilt gäller det området mot Västgötagränd och Bofills båge. Planförslaget har potential att bidra till ökad trygghet i och runt Söderhallarna vilket är positivt.

Jämställdhet

Att Västgötagränd har potential att upplevas tryggare som en följd av planen är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Trafik och mobilitet

Byggnaderna har betydelse för att ta upp höjdskillnaderna mellan Medborgarplatsens och Fatbursparkens nivåer, vilket är en höjdskillnad på två våningar, där hiss saknas. Ett av syftena med planen är att öka tillgänglighet till och förbättra flödena genom Söderhallarna. En konsekvens av planen är att Söderhallarna även

fortsättningsvis kan användas som en förlängning av allmänt tillgängliga gångstråk under del av dygnet.

Planen gör det möjligt att anordna cykelparkering på kvartersmark mot Medborgarplatsen. Det är en förbättring jämfört med idag då kvartersmark saknas och besökare inte kan parkera sin cykel någonstans.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

En konsekvens av planen är att området för utbyggnaden av Saluhallen föreslås övergå från allmän plats - torg, till privat mark. Medborgarplatsen är ett av stadens största torg och är en viktig plats för evenemang och manifestationer. Platsen för den föreslagna utbyggnaden har under lång tid varit upplåten för uteserveringar och är genom det i praktiken inte tillgänglig för allmänheten.

Den föreslagna utbyggnaden av Saluhallen mot torget gör det möjligt att ersätta tillfälliga uteserveringar med en byggnad i enhetlig gestaltning.

Saluhallens påbyggnad i en våning föreslås utföras väl indragen från fasadlivet. Verksamheterna på taket kan upplevas från torget och vara ett positivt bidrag till stadslivet. Påbyggnadens volym och gestaltning bedöms ha en god samverkan med moderbyggnaden.

De nya entréerna mot Västgötagränd vid Södermalms allé och mot Fatburstrappan bidrar båda till att öka tillgängligheten och flödet in i Söderhallarna. Entréernas nya uppglasade partier kommer synas och ge ljus och liv på platserna som angränsar. Entrén mot Fatburstrappan behöver en utökning av ett bjälklag för att fungera. Denna anläggning kommer påverka brf Söder Torn som är tomträttsinnehavare för fastigheten Fatburshöjden.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Söderhallarnas tak, som idag är helt hårdgjorda, kan som en följd av nya takvåningar få växtytor med dagvattenfördröjning, vilket är positivt.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Genom att dagvattenhanteringen kan förbättras, som en följd av nya takvåningar, kan påverkan på recipienten förbättras.

Teknisk försörjning

I fortsatt planarbete ska frågan om effektbehov av el följas upp.

Planprocess

Process

I start-PM angavs att standardförfarande skulle användas. Under planarbetets gång har det konstaterats att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan med avseende på kulturmiljön. Därav kommer planen följa processen för utökat förfarande.

Plansamråd pågick under perioden 2021-03-02 - 2021-04-19. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset och i Söderhallarna samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annonser om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i Södermalm lördagen 6 mars 2021. Ett inlägg på stadens Facebooksida för stadsutveckling infördes. Inget samrådsmöte hölls med anledning av pandemin Covid-19.

Samlade synpunkter

Under samrådet har ca 40 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framförallt vad gäller påverkan på kulturmiljön. Länsstyrelsen bedömer att förslaget riskerar att skada riksintresset i de delar som gäller de föreslagna takvåningarna på Björkhallen. Några remissinstanser avstyrker förslaget då det riskerar att förvanska kulturvärdena. Länsstyrelsen bedömer att dagvattenhanteringen behöver utredas mer för att säkerställa möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen för vatten. Den berörda bostadsrättsföreningen framför att de inte tar på sig kostnader med anledning av planens genomförande på fastigheten där de har tomträttsavtal. Närboende framför synpunkter om buller och insyn från restauranger samt om bristande tillgänglighet pga topografin i angränsande områden.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet: förslagets volymer och gestaltning, bevarande av Björkhallens paviljonger, dagvattenhantering, insyn mot bostäder, angoring till restaurang vid Björkhallen och planbestämmelsernas formulering och omfattning. Kontoret föreslår att förslaget ändras så att

- Björkhallens takvåningar sänks och anpassas i höjd och gestaltning till moderbyggnaden och till sin omgivning.

- Saluhallens takvåning studeras och - om möjligt - anpassas i volym.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 7 mars 2019 att starta planarbetet. Planen redovisades för stadsbyggnadsnämnden inför samråd den 15 oktober 2020.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. De aspekter där planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan bedöms vara:

- *Påverkan på riksintresset för kulturmiljövården "Stockholm med Djurgården".*

Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

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

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att samrådsförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör riksintresse för kulturmiljövården. De framför att utformningen av påbyggnaden på Björkhallshuset behöver bearbetas till nästa skede för att planförslaget inte ska riskera att medföra påtaglig skada på riksintresset. Övriga miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Tidplan

November 2021
Mars 2022
Maj 2022

Granskning
Godkännande SBN
Antagande KF

Planavtal

Planavtal har tecknats med Atrium Ljungberg AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Planen möjliggör en utveckling av fastigheten och stärker därigenom Medborgarplatsen, som är en av stadens viktigaste mötesplatser. Planen bidrar till att Söderhallarna interagerar bättre med omgivande stadsrum vilket är positivt. De inkomna synpunkterna visar att möjligheten att bevara byggnadernas arkitektur och kulturhistoriska värde ställs mot behovet att utveckla fastigheten. En intressekonflikt mellan verksamheter för restaurang och närboende finns i och med att de uppfattas störande och riskerar ge insyn. De miljökrav som ställs vid ny planläggning avseende miljö kvalitetsnormer för vatten kan komma i konflikt med bevarande av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, då taken behöver vara vegetationsklädda.

Många inkomna synpunkter gäller kringliggande offentliga platser skötsel, trygghet och tillgänglighet. Kontoret bedömer att det finns begränsade möjligheter att lösa det inom ramen för planarbetet.

En förutsättning för fortsatt planprocess och markanvisning av område för den nya paviljongen är trafikkontorets godkännande, då området berör Söderleden. Det finns också behov av fortsatt dialog och överenskommelse mellan brf Söder Torn, tomträtthavaren för Fatburshöjden, och byggaktören för Fatburen 1 för att säkerställa genomförande och förvaltning av den nya entrén och anläggningar kring den. Det finns dock ingen intressekonflikt kring att uppnå planens syfte i dessa avseenden.

Söderhallarna har tekniskt stora behov av restaurering samtidigt som de upplevs som slutna och svårorienterade, varför kontoret ser att den nya planen motiverar förändringar utöver ett rent bevarande. Kontoret har i samband med det ställt sig positivt till att i planprocess pröva att använda taken för att ge mer yta samt liv och rörelse i interaktion med kringliggande stadsrum. Kontoret ser att nya takvåningar kan vara ett tillskott för Söderhallarna och för staden men bedömer att framförallt Björkhallens takvåningar behöver anpassas mot Medborgarhuset och Medborgarplatsen.

Kontoret ska med bakgrund av samrådssynpunkterna utvärdera om Björkhallens restaurangpaviljong bör utvecklas genom varsam förändring. Kontoret bedömer att en lämplig avvägning är att bearbeta förslaget utifrån hänsyn till riksintresset för kulturmiljövård, en god helhetsverkan i stadsbilden och förvanskningförbudet. Förslaget behöver också samverka med en god dagvattenhantering och studeras utifrån insyn mot kringliggande bostäder. Dagvattenutredningen ska uppdateras så att möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen för vatten tillgodoses.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och att förslag till ändringar kan hanteras i den fortsatta planprocessen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden godkänner redovisningen av samrådet och ger kontoret i uppdrag att ta fram ett granskningsförslag för detaljplanen.

SLUT