

Granskningsutlåtande Detaljplan för Fatburen 1 Söderhallarna i stadsdelen Södermalm Dp 2018-05872

Innehåll

Innehåll	1
Sammanfattning	1
Bakgrund	3
Synpunkter inkomna under granskning.....	3
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	12
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	13
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	17

Sammanfattning

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 kulturhistoriska värdena skyddas och de förändringar som medges ska utföras varsamt. Söderledstunnelns funktion, underhåll, drift och konstruktion säkerställs i planen. Planförslaget ställdes ut för granskning 2022-11-09 – 2022-12-09. Under granskningen har 24 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget men några framför synpunkter i sak gällande påverkan på kulturmiljön, planens genomförande gällande fastighetsrättsliga frågor och dagvattenhantering.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sakägarna framför synpunkter på fastighetsrättsliga frågor i sak gällande uppdelning mellan allmän plats och kvartersmark och gällande vilka byggnadsdelar som tillhör byggnaden Söderhallarna. De flesta närboende är positiva, men har synpunkter kring oro för buller och insyn från verksamheterna.

Inkomna synpunkter föranleder förändring av planförslaget gällande ett fasadparti kring Söderledens tunnelmynning mot söder samt den tekniska anläggningen under mark i samma område. Utöver det har förtydliganden och redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen och dagvattenutredningen. Utöver synpunkter redovisade i utlåtandet har kontoret gått igenom och tagit ställning till dessa. Det har inte föranlett några ändringar.

Kontoret bedömer att ovan nämnda ändringarna är av sådan art att en ny granskning inte behöver genomföras.

Kontorets bedömning är att en lämplig avvägning mellan olika intressen har gjorts och att planen är ett bidrag till en levande stad.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

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

Granskning

Planförslaget ställdes ut för granskning 2022-11-09 – 2022-12-09.

Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2022-11-09. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Under granskningen har 24 yttranden inkommit.

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser

Nr 179 Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i vår granskning av ärendet och har inga synpunkter på förslaget.

Nr 168 Region Stockholm Trafikförvaltningen

Region Stockholm har inga synpunkter på planförslaget.

Nr 169 Kulturförvaltningen Stadsmuseet stadsmiljö

Stadsmuseet vidhåller tidigare bedömning att föreslagen påbyggnad på Saluhallshuset innebär en stor och förvanskande förändring av byggnadens medvetna och skarpskurna arkitektoniska karaktär, som även riskerar att negativt påverka ljusföring i underliggande

saluhallsrum. Denna del avstyrks. Även om nu föreslagen påbyggnad av Björkhallshuset är något bättre anpassad till byggnad och läge i stadsbild, kvarstår den grundläggande bedömningen att åtgärden inte är möjlig ut kulturhistorisk synvinkel. Björkhallens höjd idag relaterar direkt till näraliggande byggnader – exempelvis Medborgarhuset och Saluhallshuset – varför påbyggnaden leder till en obalanserad helhetsgestaltning av platsen. Ur stadsbildssynpunkt riskerar påbyggnaden att få negativa konsekvenser för ett större stadslandskap. I dessa delar gör Stadsmuseet samma bedömning som miljökonsekvensbeskrivningen (WSP 2021-02-23). Denna del avstyrks. Stadsmuseet vidhåller tidigare bedömning beträffande föreslagen rivning och ersättande av befintlig restaurangpaviljong framför Björkhallshuset; att avtrycket och innehållet blir detsamma men den tidstypiska gestaltningen försvinner till förmån för dagens slankare stil. Paviljongen bör istället kunna utnyttjas i befintlig stil som är anpassad till anläggningens arkitektoniska helhet. Stadsmuseet ser positivt på den till övervägande del höga ambitionsnivån när det gäller byggnadens interiörer, exempelvis i det sätt ytskikt, delar och samband i Björkhallen och Saluhallen avses att hanteras i framtiden, liksom hur bebyggelsens värden avses att skyddas genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Nr 170 Miljö- och hälsoskydds nämnden

Miljö- och hälsoskydds nämnden har inget att erinra.

Nr 171 Ellevio

Vi hänvisar till tidigare yttrande vid samråd. Vi vill även belysa att för nätstation behövs servitut för markåtkomst. Det är viktigt att alla funktioner för nätstationen beaktas och förändringar i byggnad planeras i samråd med Ellevio.

Nr 174 samt nr 186 Stockholm Vatten och Avfall

Synpunkter på avfallshantering: Sedan 1 januari 2021 blev det obligatoriskt med matavfallsinsamling för verksamheter som serverar mer än 25 portioner per dag. För verksamheter med större volymer matavfall som restauranger, storkök, caféer och liknande kan matavfallskvarn till slut tank användas för en effektiv hantering med hjälp av kombinerad matavfallstank och fettavskiljare, även kallad kombitank. Riktlinjer kring fettavskiljare och kombitank finns i *Projektera och bygg för god avfallshantering*.

Synpunkter på dagvattenhantering: Dagvattenutredningen har följt Stockholm stads checklista till förenklade dagvattenutredningar för kvartermark som del av detaljplan. En förenklad dagvattenutredning ska enbart göras om ett kvarter ska planläggas och det redan har gjorts en dagvattenutredning för planområdet där

kvartersmarken ingår. En tidigare dagvattenutredning verkar inte ha gjorts och därmed ska en fullständig dagvattenutredning göras och Stockholm stads *Checklista för dagvattenutredningar* följas. Alternativt behövs ett förtydligande kring tidigare gjord dagvattenutredning. Följande behöver ses över:

- Det finns LÅP för Årstaviken vilket bör nämnas i utredningen även om LÅPen inte ligger inom utredningsområdesgränsen.
- Flöden ska presenteras i enlighet med checklistan, i utredningen presenteras inte flöden för återkomsttider enligt P110. 10-årsregnet exklusive klimatfaktor ska redovisas då det befintliga ledningsnätet är dimensionerat för ett 10-årsregn. Flöden i enlighet med P110 visar flöden för fylld ledning och för trycklinje i marknivå. Detta är VA-huvudmannens ansvar och något SVOA vill ta del av ifall en om- eller nyläggning av ledningsnätet skulle ske.
- Översvämningsrisker bör uppdateras med Stockholm stads skyfallskartering, lågpunkter, instängda områden och avrinningsvägar bör presenteras.
- I utredningen bör behovet av fler utredningar förtydligas och inte enbart stå som svar i checklistan.

Nr 177 Skönhetsrådet

Skönhetsrådet har beslutat att stå kvar vid sitt tidigare beslut i ärendet och därmed avstyrka planförslaget. Björkhallen ändrats från planskedets två våningsplan till att nu medge påbyggnad i en våning samt en oval toppvåning. Rådet konstaterar vidare att ingen ändring gjorts beträffande påbyggnaden av Saluhallen, d.v.s.

byggnadsvolymen får, om detaljplaneförslaget antas, byggas på med ytterligare ett våningsplan. Enligt Skönhetsrådets uppfattning bör en utökad bygg rätt endast ges för ett ytterligare våningsplan på Björkhallen. Skönhetsrådet står vidare fast vid att den föreslagna takpåbyggnaden i en våning på Saluhallen skulle förminska ut husets postmodernistiska uttryck.

Skönhetsrådet har därför beslutat att stå fast vid sin avstyrkan av planförslaget.

Nr 178 Stockholm Exergi

Inom planområdet finns befintliga fjärrvärme- och/eller fjärrkyla ledningar. För att kunna planera ev. ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar samt säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt är det bra med tidig information och samrådsmöten. Åtgärder i Stockholm Exergis distributionsanläggningar utförs av Stockholm Exergi och bekostas

av byggherre enligt gällande avtal, viktigt att vi tecknar genomförandeavtal snarast möjligt. I övrigt ingen erinran.

Nr 181 Samfundet S:t Erik

Samfundet S:t Erik tillstyrker som helhet detaljplaneförslaget för Fatburen 1. I samrådet ställde sig Samfundet S:t Erik (se bilaga) tveksamt till delar av detaljplaneförslaget. Vi ser därför mycket positivt på att det reviderade förslaget tagit fasta på mycket av kritiken. Den kulturhistoriska klassningens motivering beaktas. Det gör att nuvarande förslag innebär en rejäl bearbetning till fördel för kvarterets kulturhistoriska och miljömässiga värden. Påbyggnaderna på både Björkhallshuset och Saluhallshuset har anpassats för att inte dominera, de föreslagna entréerna kommer skapa trygghet på nuvarande mörka platser och kommunikationsstråken stärks.

Nr 182 Trafikkontoret

Trafikkontoret ser positivt på att utvecklingen av Söderhallarna kan öka vistelsevärdena för Medborgarplatsen. Planen innebär i stort inga förändringar i befintligt gatunät eller för olika trafikfunktioner. Det viktigt är att säkerställa att det utpekade primära cykelstråket i Folkungagatans förlängning inte påverkas negativt av utbyggnader.

Nr 183 Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

Nr 184 Lantmäterimyndigheten

Planläggning i 3D: Det mest naturliga vore att planlägga användningen ovan mark som 2D och Söderledstunneln (GENOMFART) som ett 3D-utrymme, istället för tvärtom så som planförslaget redovisar. Anledningen till att det är bättre att planlägga Söderledstunneln i 3D är att byggnader och anläggningar ovan jord i framtiden inte blir ”låsta” till den utformning de har. Detta då planförslaget förutsätter att 3Dutrymmen ska föras till Fatburen 1 och 3D-gränser ska följa/referera till befintliga anläggningar/konstruktioner, vilket medför att möjligheten till ombyggnation är ytterst begränsad utan ny detaljplan och/eller fastighetsbildning. Normalt är det bäst att planlägga i 2D i marknivå (och 3D under mark), vilket möjliggör flexibilitet i byggnadsvolym i marknivå inom gällande detaljplan och befintlig fastighet. Planläggning enligt planförslaget kan också, utifrån hur byggnadsvolymer utformas, medföra prövning av avvikelser från detaljplan vid fastighetsbildning eller i vissa fall planstridighet som hindrar fastighetsbildning.

Markreservat eller allmän plats för trafikaneläggning

Att planlägga delar av den allmänna trafikaneläggningen med allmän plats och delar med markreservat (t) medför olika möjligheter till

genomförande av detaljplanen. Markreservat ger enligt PBL enbart inlösenkyldighet (om fastighetsägaren begär det) medan allmän plats utöver skyldigheten också medför inlösenrätt. Att planlägga hela trafikanläggningen som allmän plats ger en mer konsekvent detaljplan med större möjligheter att genomföra den även i det fall parterna inte är överens.

Planbeskrivningens genomförandedel: Vissa av de befintliga rättigheter som beskrivs saknar redovisning av huruvida de får fortsatt planstöd eller inte. Detta bör framgå. Det bör under rubriken om inlösen även framgå inlösenregler för markreservat för allmänt ändamål (enligt PBL 14:18) i texten och inte bara om allmän plats.

Nr 185 Exploateringskontoret

En ombyggnad av entré och bjälklag (hänvisar till bild) vid Fatburstrappan i enlighet med granskningsförslaget påverkar tomträtten till fastigheten Fatburshöjden 1 och kräver därför att ett avtal upprättas mellan byggaktören, bostadsrättsföreningen och Staden. Avtalet ska vara upprättat innan exploateringsavtalet godkänns av exploateringsnämnden och detaljplanen godkänns av stadsbyggnadsnämnden.

I planområdets sydöstra del finns en utsmyckning på byggnaden som också markerar Söderledstunnelns utfart. Denna del är i granskningsförslaget angiven som C9, t1 och 3D-fastighetsbildning behöver genomföras. Exploateringskontoret anser att t1 inte ska anges här då befintligt avtalsservitut för Söderledstunneln inte ska förändras. Hållrummet bör anses som allmän plats och utsmyckningen runt Söderledstunnelns utfart bör liksom granskningsförslaget anges som centrumändamål.

Exploateringskontoret anser att granskningsförslaget innebärande att Söderledstunneln bibehålls med nuvarande förhållanden innefattande markreservat för allmännyttig vägtunnel (t1) under Söderhallarna är bra.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Nr 180 Atrium Ljungberg / Fastighets AB Brogatan

Enligt planförslaget skall tunnelmynningen från Söderledstunneln införlivas i bolagets fastighet Fatburen 1 från Södermalm 9:1 som ägs av Staden. Sedan uppförandet av byggnaden på fastigheten år 1991 har tunnelmynningen ägts av Staden och inte varit en del av bolagets fastighet Fatburen 1. ALAB anser att tunnelmynningen fortsatt skall tillhöra fastigheten Södermalm 9:1 och således ägas av Staden då en tunnelmynning ej har något värde för bolagets fastighet som inrymmer kontor och handel. Tunnelmynningen används för genomfart av trafik till Folkungagatan och har därmed ingen funktion i bolagets

verksamhet eller för bolagets fastighet. Med anledning härav bör tunnelmyningen fortsatt tillhöra Stadens fastighet Södermalm 9:1.

Övriga

Nr. 158

Detta projekt måste absolut genomföras! Dock är det vansinnigt att inte det blir bostäder i byggnaden nu när ni ändå håller på och bygger om. Efterfrågan finns! Annars är det ytterst väsentligt att byggnaden får flera entréer, dess baksida med glasade trapphuset känns som en död och öde gata. Där bör man öppna upp fasaden, inte bara med hjälp av en ingång, utan genom att anordna lokaler med uteserveringar längst med hela fasaden mot Västgötagränd! Undermåliga för en gata med ett så centralt läge.

Viktigt att plåten tas bort helt och hållet från konstverket Trädet i taket i Björkhallen. Där är det mörkt och dött.

Se dessutom till att förtydliga och stärka flödet i byggnaden. Det känns nämligen otroligt svårt att navigera inom hallen.

Funktionerna otydliga. Vad finns på övervåningen, vad finns i Björkhallen, vad finns var? Det behövs skyltar och en tydligare struktur för hur man skall röra sig inom byggnaden!

Se till att glaset som används vid denna påbyggnad är lika genomskinligt och snyggt som dagens glasning av trapphuset mot Västgötagränd. Gör inte samma misstag som med Medborgarhuset.

Nr 160

Vad kommer det att kosta? Det låter väldigt dyrt och vi behöver skattepengarna mer än nånsin nu till annat.

Nr 162

Det låter väldigt trevligt med en uppdatering av Söderhallarna med mer betoning på saluhall och butiker o restauranger (o kultur såsom Filmstaden). Viktigt att det inte endast blir kontor o stora butikskedjor! Behåll så mkt som möjligt att det yttre och omgivningarna men förnya och gör entréerna mer välkomnande och fler.

Nr 163

Idag är Söderhallarna tomt, trist och rätt misslyckat. I Köpenhamn blomstrar nybyggda Torvhallarna. Fullt med folk och spännande utbud, luftigt och ljusst, och kan tjäna som förebild inför den förestående renoveringen. Tror att det handlar om utbud och rimlig hyra/prissättning. Varför inte bygga upp fina permanenta lokaler för torghandeln istället för fula tillfälliga baracker? De nybyggda lokalerna i Kungsträdgården är attraktiva, ljusa och fina. Knyt samman torghandeln med Söderhallarna. Uteservering på taket är också attraktivt.

Nr 164

Vi är ju några hundra hushåll som bor vid Fatburstrappan. Om det skall bli restaurang på Saluhallshusets tak förstår jag inte hur man skall undvika rejäla störningar för de boende - det är ca. 17-18 meter mellan deras fasad och våra sovrum. Det är oerhört ljudstört redan med eviga ärenden via Miljöförvaltningen då serveringar har högtalare utomhus. Vi finns ju trots allt? Folkliv är en sak och blir som ett brus men musik något annat, det borde vara tysta mer dagverksamheter mot bostäderna.

Nr 166 Katarina Hembygdsförening

Typiska för sin tid Söderhallarnas arkitektur är typisk för sin tid.. Att bevara det tidstypiska utseendet hos en byggnad både invändigt och utvändigt skapar ett stort värde för framtiden. Söderhallarna har nu uppnått en ålder där dess utseende kan anses vara omodernt men ännu inte blivit så gamla att det tidstypiska utseendet anses vara bevarandevärt. Byggnaderna på fastigheten har därför blåklassats av Stockholms stadsmuseum.

Det finns problem som behöver åtgärdas. Det är enbart saluhallen som kan nås direkt via markplan. Övriga entréer kräver att man kan gå i trappor eller behöver åka hiss. Att entréer tydliggörs och får ökad tillgänglighet är positivt men som tidigare nämnt kommer byggnadernas attraktivitet att öka med tiden om den ursprungliga arkitekturen bevaras. Övriga entréer behöver bli bättre och mer lättillgängliga men Katarina hembygdsförening anser inte att det är rätt sätt som det genomförs på när fasaderna öppnas upp med glaspartier för att tydliggöra dessa. Det är en seglivad myt att en glasfasad symboliserar och representerar öppenhet. Avgörande är hur dagsljuset når och behandlas i lokalerna innanför glasfasaden. Hela projektet genomsyras av en övertro på glasets transparens. Glas ger ofta en byggnad över dygnet och över året ett mörkare visuellt intryck än många andra ej transparenta material.

Björkhallshusets innergård, Björkhallen, är ganska steril som den är utformad idag. Effektiv belysning på väggarna och konst hängande från taket skulle kunna öka känslan av hemtrevnad. Att Björkhallens karaktär som inomhustorg förstärks och att originaldetaljer och ytskikt bevaras och renoveras är positivt. Bron i Björkhallshusets innergård kan med fördel göras till ett trevligt blickfång precis som terrasseringen i hallens andra ände. Hela gången en våning upp runt hallen kan göras till ett promenadstråk på detta sätt om man samtidigt ökar antalet målpunkter i den.

Det finns fördelar Byggnaderna har också stora fördelar som bör bevaras, tas tillvara och förstärkas. Den stora entrén vid Medborgarplatsen, mellan de båda byggnaderna, har ett närmast Art deco-liknande utseende. Tillsammans med sina räcken och fyrkantiga lyktor med det för hallarna så typiska rutmönstret anas

även arkitektonisk inspiration från Asien. Rätt behandlad kan trappan bli en mycket effektiv entré. Om banderoller och reklam som skräpar ner glasfönstren i entrén tas bort och detaljer som räcken och lyktor förstärks i sin visuella utformning skulle det göra att ingången till Söderhallarna känns pampig och välkomnande. Butiksplanen ovanför skulle med fördel kunna utformas på samma sätt så att det känns som om saluhallen fortsätter uppåt i huset. Får butikerna flytta ut sina varor utanför sina butiker skulle känslan av en torghandel förstärkas.

Vad bör göras Det är av stor vikt för Söderhallarna att biogången får nytt liv. Alltför höga hyror slår ut intressanta och unika näringsidkare och därmed minskar anledningen att besöka Söderhallarna. Biografens yttre entré bör öppnas igen. Det fanns säkert skäl att stänga den men det gör den delen av Söderhallarna väldigt sluten.

Vad ska undvikas Katarina hembygdsförening motsätter sig alla påbyggnader på husen, både på Söderhallshuset och på Björkhallshuset. Katarina hembygdsförening motsätter sig rivningen av Björkhallens paviljong mot öster där restaurang Orkidé idag finns. Katarina hembygdsförening ser inte något syfte med att riva den för att ersätta med ytterligare glaspartier, även om dessa i volym överensstämmer med nuvarande byggnad. Ett motiv som anges till rivningen av paviljongen som anges i planhandlingarna är att den har förändrats över tid vilket ger den ett lägre kulturhistoriskt värde. Staden är alltså medveten om vikten av bevarad ursprungsarkitektur men vill ändå förändra både Söderhallshuset och på Björkhallshuset. Det stärker Katarina hembygdsförenings argumentation om att byggnaderna ska behålla sin ursprungliga arkitektur. Söderhallarna är en av Stockholms mest utpräglade postmodernistiska byggnader och den prägel måste få finnas kvar. Påbyggnaden på Söderhallshuset ger en förändring av byggnadens fasad och förändrar det ursprungliga utseendet. Det är inte acceptabelt för en blåklassad byggnad. Påbyggnaden på Björkhallshuset är än mer problematisk då den kommer att resa sig över områdets märkesbyggnader som Bofills båge och Medborgarhuset. Det innebär även en förändring av stadsbild och siluett då bebyggelsen blir synlig från flera platser i staden. Om påbyggnaden genomförs kommer Björkhallshuset att bli det dominerande huset vid Medborgarplatsen och bli synligt från stora delar av närområdet, bland annat från Fatbursparken, och störa den arkitektoniskt viktiga och genomtänkta taklinjen på Fatbursbågen 1, Bofills båge och därmed förstöra byggnadens roll som majestät i parken. Björkhallshusets volym kommer att bli alldeles för stor för stadsmiljön både i direkt marknivå och på avstånd och kommer att upplevas som en malplacerad klump i en känslig miljö och Medborgarhusets funktion som huvudbyggnad vid

Medborgarplatsen kommer att försvinna. Fatburen 1 Söderhallarna är Stockholms tydligaste postmoderna årsring. Takvåningarnas konsekvens på kulturmiljön är alldeles för stora och det är inte acceptabelt för en blåklassad byggnad. De nya våningsplanen sägs ge ett tillskott på yta i ett centralt, kollektivtrafiknära läge men med övriga projekt i området ökar redan lokalytan avsevärd. Överexploatering av en plats kommer att minska dess attraktionskraft. Det är exploatering för vinnings skull och är inte till gagn för platsen. I område finns också två angränsande detaljplaner som innebär påbyggnad och ändringar av befintliga byggnader. Det ena är Nattugglan 14 (Hus 02) där befintligt kontorshus ersätts med ett nytt och den andra är fastigheten Göta Ark 18 som, enligt planhandlingarna, nyligen fått en planändring som möjliggör till- och påbyggnad. Det kan alltså konstateras att skalförskjutningen är en pågående förändring som är genomgående för flera projekt i området på senare tid. Det bildar därmed ett mönster i stadsplaneringen. Den höga tätheten i området ställer krav på de offentliga rummens och byggnadernas arkitektoniska kvalitet. De måste bidra positivt både på nära och långt håll. Om byggnaderna höjs kommer de enbart att ta av sin omgivning utan att ge något tillbaka. Miljön i marknivå blir mer instängd och upplevelsen av platsen försämras. Det kunde lätt konstateras när Nattugglan 14 (Hus 02) var rivet men bygget av det nya huset ännu inte påbörjats, att öppenhet, yta, luft och ljus var positivt för platsen i stället för den förtätning och förhöjning som avses genomföras och som leder till att området domineras av för stora och för höga huskroppar.

I Miljökonsekvensbeskrivning – Kulturmiljö konstateras riktigt att påbyggnader inom en kulturhistoriskt värdefull miljö kan få följd effekter eftersom staden tillämpar likabehandlingsprincipen. ”Principen innebär att när en ny typ av åtgärd tillåts kan liknande åtgärder förväntas tillkomma i närområdet. Påbyggnaderna på Fatburen 1 kan ses som en följd effekt av de påbyggnader som vunnit laga kraft i kvarteret Nattugglan och på Göta ark. Vidare kan även påbyggnaderna på Fatburen stärka denna trend och därmed innebära att fler byggnader byggs på i närområdet. Om flera påbyggnader genomförs innebär det en permanent förändring av stadsrummet.” Sammantaget med höjningen av Nattugglan 14 (Hus 01) och tidigare påbyggnader på Farburssjön 10 innebär det en skalförskjutning av bebyggelsen i området som är till men för stadsmiljön. Katarina hembygdsförening motsätter sig planerna i sin nuvarande form eftersom exploateringsgraden är för hög och ingen hänsyn tas till den tidstypiska och blåklassade arkitekturen. Katarina hembygdsförening anser därför att planerna ska avslås i sin helhet.

Nr 172

Det är bra att det är öppet till huset utan servering. Det som volymstudien och fotomontagen redovisar är stilrent. Gärna takterrasser.

Nr 173

Det är så många nivåskillnader i byggnaden, trappor hit och dit, olika sektioner. Faktiskt mycket förvånad att man i modern tid bygger ett sådan koloss till byggnad med ett såpass dåligt flöde för att gående förflytta sig om det så är att gå till biografen, en butik, restaurang, affär eller frisör. Så en förbättring av detta vore en fördel. Varje våningsplan har samma nivå utan nivåskillnader trappsteg eller avskiljande väggar. Det jag förespråkar är mer de öppna American Mall där människor kan strosa utan att trängas vilket även är bra ur ett folkhälsoperspektiv (pandemier och förkylningstider. Ett amerikanskt stråk för mig är ett stort öppet mittenstråk med butikerna längsgående på båda sidor.

Nr 176

I planskedet framförde jag två synpunkter (synp nr 112). Det gällde varuförsörjning till restaurangpaviljong mot Medborgarplatsen och trappflyttningen från Fatburstrappan till Västgötagränd. Av samrådshandlingarna framgår att restaurangpaviljongernas varuförsörjning endast kan ske från lastfaret i Västgötagränd och sedan via hiss transporteras till torget. Jag befarar att det i praktiken kommer att medföra otillåten leverenstrafik direkt från torget. I samband med Medborgarhusets ombyggnad har körslingan som fanns runt huset med lastplats tagits bort. Det har medfört ökat oönskad biltrafik på torget. Hoppas att redovisad p-ficka för persontransport på Folkungagatan kommer till stånd och kan även underlätta varuförsörjning. Vad gäller trappflyttningen i Västgötagränds östra sida (ej norra som jag felaktigt angav) hoppas jag att den kan bli något flackare.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Påverkan på kulturmiljö rörande de nya takvåningarna på Björkhallshuset och Saluhallshuset.
- Principen för avgränsning av kvartersmark och allmän plats i olika höjdnivåer (3D) följer inte lantmäterimyndighetens riktlinjer.
- Att Söderledens trafikanläggning är planlagd på två olika sätt: markreservat och allmän plats.
- Påverkan på närliggande bostäder i form av insyn och buller
- Att förslaget borde innehålla bostäder.

- Att inte tillåta störande uteserveringar i Fatburstrappan och på Medborgarplatsen.
- Att staden ska sköta underhållet i området för Fatburstrappan som är ett allmänt tillgängligt gångstråk.
- Att förhindra att det blir ett tillhåll för obehöriga under det nya bjälklaget.
- Att förbättra tillgängligheten mellan nivåerna Medborgarplatsen och Fatbursparken.
- Att tunnelmynningens kakelparti borde ligga kvar inom stadens fastighet Södermalm 9:1.
- Åtgärder för att förhindra risk för översvämning utanför planområdet borde ha vidtagits.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kulturmiljö

Efter samrådet har förslaget bearbetats och en ny miljökonsekvensbeskrivning daterad 2022-09-30 har tagits fram. I den bedöms detaljplanen sammantaget innebära måttligt negativa konsekvenser på riksintresset för kulturmiljövård. Det är påbyggnaden på Björkhallshuset som är mest kritiskt och det finns en risk att vissa av riksintressets uttryck försvagas, framför allt i relation till Medborgarhuset och Medborgarplatsen.

Takvåningarna på Björkhallshuset har efter samrådet bearbetats till volymen och kulören i syfte att minska påverkan i vyer från Medborgarplatsen. Takvåningen på Saluhallshuset har bearbetats för att den kringbyggda bevarade lanterninen ska bli mer synlig i vyer från Medborgarplatsen. I miljökonsekvensbeskrivningen står följande: *Påbyggnaden på Saluhallshuset innebär en förändring där den ursprungliga arkitekturen påfrestas. Samtidigt ska byggnadens betydelsefulla element bevaras och restaureras, vilket innebär att bärande särdrag i huvudsak kan bibehållas.*

I vyer från Fatbursparken och från längre avstånd är kontorets bedömning att de nya takvåningarna kommer smälta in i taklandskapet.

Kontoret anser att planprocessen har bidragit till ett förbättrat kunskapsläge rörande Söderhallarnas kulturhistoriska värde. Planen innebär visserligen att byggnaderna delvis förändras men samtidigt skyddas de till stora delar genom planbestämmelser kring bevarande och genom rivningsförbud. De förändringar som medges i form av nya takvåningar och nya entréer kan bidra till att vitalisera Söderhallarnas verksamheter.

Kontoret finner att Kulturförvaltningen Stadsmuseet eventuellt baserar sitt remissvar på delvis inaktuella handlingar då de refererar till en miljökonsekvensbedömning från 2021-02-23.

Kontoret bedömer att konsekvenserna av takvåningarna på kulturmiljö och befintlig arkitektur är hanterbara och kan tålas.

Avfallshantering

Stockholm Vatten och Avfall påpekar och att verksamheternas avfallshantering kan behöva anpassas efter riktlinjer i *"Projektera och bygg för god avfallshantering"*. Kontoret meddelar fastighetsägaren synpunkten.

Dagvattenhantering

Planområdet redan är helt hårdgjort och bebyggt och planen innebär förbättringar avseende rening och fördröjning av dagvatten, även om inte åtgärdsnivån till fullo uppnås. Utifrån vad som tidigare framkommit från remissinstanser under planprocessen så delades den bedömningen. Förbättringarna jämfört befintlig situation består i att Björkhallens nya tak delvis ska anläggas med vegetationsklädda tak. Åtgärderna styrs av en planbestämmelse och kommer att detaljprojekteras inför bygglovsansökan. Saluhallens nya tak bedöms inte kunna ha växtbäddar för fördröjning eftersom det kommer i konflikt med arkitektoniska och kulturhistoriska värden. Dagvattenutredningen kommer att kompletteras med de synpunkter som SVOA har förutom synpunkten om skyfall. Kontorets ståndpunkt baseras på att översvänningsområdet är utanför planområdet. Den del av fastigheten Fatburen 1 som eventuellt kan bli utsatt är en befintlig del som inte påverkas av planens genomförande eller planeras byggas om, varför begränsande planbestämmelser kring det bedöms som överflödiga. Kontoret delar dock bedömningen att fastighetsägaren ska få information om frågan. Övriga synpunkter kommer att uppdateras i dagvattenutredningen men det kommer inte påverka planhandlingarna.

Planläggning, genomförande och fastighetsreglering

Stadsbyggnadskontoret har tagit till sig lantmäterimyndighetens synpunkt att det är emot praxis, riktlinjer och lagstiftarens tanke kring planläggning och fastighetsbildning att avdela byggnadsdelar som exempelvis en trappa, en karuselldörr och så vidare ovan mark i 3D. Båda fastighetsägarna har under planprocessen informerats om den problematik som är förknippat med planläggningen. En

konsekvens av planläggningen är att staden behåller rådighet och ägande över maximala ytor och volymer vilket är i linje med fastighetsägarnas uttalade önskan. En förmildrande omständighet är att planläggningen omfattar befintliga byggnadsdelar som inte avses ändras till omfattning eller volym, utan som ska kvarstå som i dag. I samband med planens genomförande kommer fastighetsreglering behöva ske för att skilja allmän plats från kvartersmark. De överskjutande befintliga byggnadsdelar som idag är belägna inom angränsande fastighet Södermalm 9:1 avses införlivas i fastigheten Fatburen 1. Som en följd av det kommer en rad befintliga rättigheter och servitut som omfattar dessa byggnadsdelar kunna upphöra, vilket har tydliggjorts i planhandlingarna.

Söderledens trafikaneläggning är planlagd på två olika sätt: dels som markreservat och dels som allmän plats. Markreservatet omfattar endast avfartstunneln som löper genom Söderhallarna. Syftet är att behålla det befintliga avtalsservitutet för markreservatet och därmed undvika fastighetsreglering kring tunneldelar inom/genom Saluhallshuset och Björkhallshuset, vilket är i linje med fastighetsägarnas uttalade önskan. Markreservatet (t1) ska endast omfatta det område som gällt för tidigare plan, vilket ska ändras i antagandehandlingarna.

Stadens uppfattning är att tunnelmynningen i blått kakel är en utsmyckning på fasaden till Söderhallarna. Den har ingen funktion för trafikaneläggningen. Som en följd av det kommer de delar som är belägna utanför fastighetsgräns mätas in och planläggas som kvartersmark. De hålrum som finns i tunnelmynningen ska planläggas som allmän plats, genomfart respektive torg. Planhandlingarna ska uppdateras gällande planläggningen för tunnelmynningen.

Planbeskrivningen uppdateras enligt lantmäterimyndighetens synpunkt att det bör framgå om befintliga rättigheter får fortsatt planstöd samt inlösenregler för markreservat för allmänt ändamål.

Teknisk försörjning

Servitut för den befintliga transformatorstationen och dess anläggningar inom Fatburen 1 kan lösas genom överenskommelse mellan parterna och behöver inte planläggas.

Angöring och trafik

Kontoret framför till byggaktören önskemålet om att en ny trappa mellan Fatburstrappan och Västgötagränd ska göras flackare.

Störningar i form av insyn och buller från verksamheterna

Plats för vistelse på takterrassen på Saluhallen kommer främst ske på östra respektive västra delen av taket. Genom den nya takvåningens placering kommer besökare endast i begränsad omfattning vistas på den norra delen av taket som vetter mot bostäderna vid Fatburstrappan. Det har även tidigare varit möjligt att använda Saluhallens tak som en takterrass för vistelse. För att minimera ljudstörningar mot kringliggande bostäder från ventilation ska den placeras och utföras med hänsyn till det, vilket styrs i planen. Det är inte möjligt att genom detaljplanen styra var besökare får vistas på en privat takterrass. Det har heller inte varit önskvärt att förhindra insyn genom att förändra balustraden mot norr, eftersom det skulle påverka byggnadens arkitektur negativt. Störningar från verksamheter mot bostäder i form av buller från befintliga verksamheter hanteras av miljö- och hälsoskyddsförvaltningen. Tillstånd för uteserveringar på allmän plats hanteras av stadens trafikkontor som upplåtelse av allmän plats.

Förslaget till ombyggnad av Söderhallarna – svar på enskilda synpunkter

Det blir inga bostäder i Söderhallarna eftersom det tyvärr är alltför svårt att kombinera med de verksamheter byggaktören planerar ha. Hela byggnaden, med fasader, ljushallar med mera är av högt kulturhistoriskt värde och det är därför är det viktigt att de förändringar som medges är väl genomtänkta och gestaltade. Att öppna upp hallarna med ännu fler entréer riskerar att påverka fasaderna för mycket. Likaså är det svårt att bygga bort nivåskillnaderna då de beror på den underliggande trafikleden och byggnadens läge i en suterräng. De förändringar som föreslås bidrar trots dessa utmaningar till att förbättra orienterbarheten och att tydliggöra entréer. Kontorets bedömning är att det är en förbättring i det avseendet.

Projektet kommer inte finansieras av skattemedel. Kostnaden för att genomföra planen tas av byggaktören, det vill säga fastighetsägaren för Fatburen 1.

Medborgarplatsen har många funktioner där torghandeln är en. Torget är en viktig evenemangsplats och många människor rör sig över torget. Det är möjligt att utveckla torghandeln men det behöver ske tillsammans med de övriga funktioner som behöver finnas där. Medborgarplatsen har inte ingått i planområdet, utan det är trafikkontoret som upplåter plats för verksamheter, torghandel, uteserveringar och annat.

Angöring till Björkhallens restaurangpaviljong kan ske från Folkungagatan där det finns en angöringsplats.

Ändringar efter plangranskningen

Med anledning av de inkomna synpunkterna har följande ändringar gjorts:

- Plankartan: Området för tunnelmynningen var i granskningshandlingen kvartersmark, centrumändamål. Hållrummen i kakelpartiet föreslås i stället planläggas som allmän plats torg och genomfart och själva kakelpartierna som centrumändamål med höjdavgränsning.
- Plankartan: Markreservatet t1 för Söderledstunneln undantas från område som planläggs som allmän plats, genomfart, enligt punkten ovan i området för tunnelmynningen.
- Plankartan: Område för C8, teknisk anläggning, har korrigerats så att det innefattar hela det befintliga området som i och med korrigeringen får planstöd.
- Plankartan: Totalhöjden på paviljongen har korrigerats från +29,9 till +30,6 för att befintlig byggnad ska få planstöd. Utformningsbestämmelsen har förtydligats med texten ”en våning”.
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande beskrivningar om tunnelmynningen, befintliga rättigheter och servitut, inlösenkyldighet för markreservat.
- Planbeskrivningen har förtydligats kring vilka fastighetsregleringar som krävs för planens genomförande, respektive vilka som möjliggörs av planen.
- Planbeskrivningen har förtydligats kring de avtal som avses fattas mellan tomträttshavaren för Fatburshöjden 1, fastighetsägaren för Fatburen 1 och stadens exploateringskontor.

Ändring av förslaget efter granskningen gäller befintliga byggnadsdelar som avses vara kvar och som inte påverkar användning av området. Kontoret bedömer därför att ändringarna är av sådan art att en ny granskning inte behöver genomföras.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på planen som verkar för att stärka Söderhallarnas funktion och utveckla mötet mellan byggnaderna och omgivande offentliga rum. Planen ger möjlighet till nya takvåningar samtidigt som arkitektoniska och

kulturhistoriska värden skyddas. Söderledstunnelns funktion och konstruktion säkerställs i planen.

De intressekonflikter som har identifierats är påverkan på kulturmiljö, både gällande byggnadens arkitektur, och kulturmiljön i området. Fastighetsrättsliga frågor gällande uppdelning mellan allmän plats och kvartersmark har också identifierats som en konflikt som har hanterats under planprocessen. Grannar och närboende har uttryckt oro för ökade störningar i form av buller och insyn från restaurangverksamheter.

Under planarbetet har en miljökonsekvensbedömning med särskilt fokus på påverkan på riksintresse för kulturmiljövård tagits fram. Miljökonsekvensprocessen har föranlett att planförslaget har bearbetats och takvolymen minskat så att risken för påverkan på riksintresset har minskat.

Planförslaget har anpassats så att staden behåller rådighet över så stor del av kringliggande fastighet som möjligt samtidigt som hela byggnadskomplexet Söderhallarna får planstöd. Utöver synpunkter redovisade i utlåtandet har kontoret gått igenom och tagit ställning till dessa. Det har inte föranlett några ändringar.

Kontorets bedömning är att en lämplig avvägning mellan olika intressen har gjorts och att planen är ett bidrag till en levande stad. Stadsbyggnadskontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Anna Lina Axelsson
planchef

Sophia Norrman Winter
stadsplanerare

Stadsbyggnadskontoret

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