

Handläggare
Zsolt Juhász
Telefon 08-508 27 418**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Argus 8 i stadsdelen Gamla Stan (kontor, handel)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson Anna Lina Axelsson
Avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med planen är att ändra den befintliga användningen från allmänt ändamål till kontor och handel med konferens utan att genomföra ändringar i byggnadernas volymer och gestaltning. Genom att möjliggöra kontor och handel på Argus 8 skapas möjligheter för företag att etablera sig i en historisk miljö, vilket kan stimulera näringslivet i området.

Eftersom Gamla Stan har särskilt kulturhistoriskt värde, ska en kulturmiljöutredning genomföras med bedömning av byggnadens historiska värden och dess eventuella påverkan av ändrad användning. Förslaget ska innehålla bestämmelser om skydd och varsamhet som garanterar bevarandet av de befintliga byggnadernas kulturhistoriska värde samt dess anknytning till den medeltida stadsmiljön i Gamla Stan, som utgör ett kulturresevat.

Fastigheten ägs av Vasakronan Fastigheter AB.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

Stadsbyggnadskontoret

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

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra kontor och handel inom fastigheten Argus 8. Syftet är också att byggnadens kulturhistoriska värden ska bevaras och stärkas genom införandet av skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Bakgrund

Plandata

Fastigheten är belägen mellan Skeppsbron och Österlånggatan nära Slussen i Gamla Stan. Fastigheten avgränsas av Packhusgränd i norr och en infart mot innergården i söder. Fastigheten ligger inom samma kvarter som Argus 4 och 6 som vetter mot Tullgränd.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

- Mot Strömmen pågår Skeppsbrokajen Tullhus 1-3 dnr 2015-20635, med syfte att bekräfta pågående användning och långsiktigt bevarande av tullhusen. Detaljplanen var på samråd under 2019.
- Norr om planområdet pågår planärende Norrström 2, dnr 2018-00426, vars syfte är att pröva ombyggnad och tillbyggnad av Kungliga Operan med utgångspunkt i befintlig byggnads karaktärsdrag och förhållande till den omgivande staden. Detaljplanen startades 2018.
- Väster om planområdet pågår en planändring för Mars och Vulcanus 1, dnr 2022-08258, med syfte att utreda förutsättningarna för att skydda de synnerligen höga

kulturvärdena på platsen och samtidigt säkerställa byggnadens fortsatta användning.

- Vid Centralstationen pågår planarbete för del av Norrmalm 5:3 m.fl., dnr 2016-17154. Planens syfte är överdäckning av spårområden mellan Kungsgatan-Klarabergsviadukten-Vattugatan, ny stationsbyggnad, ny bebyggelse med blandat innehåll och nya offentliga rum.



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

Gällande detaljplaner

Gällande plan för fastigheten är stadsplan P1 7800 tillsammans med ändringsplan 2001-12188. I stadsplanen från 1980 har fastigheten planlagts med användningen kontor och handelsändamål. Ändringsplanens syfte från 2002 var att minska lovplikten för skyltar inom Gamla stan. Ingen av planerna har någon genomförandetid kvar.

Markägoförhållanden

Argus 8 ägs av Vasakronan Fastigheter AB.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Planområdet ligger inom ett område som bedöms särskilt kulturhistoriskt värdefullt och är utpekad som värdekärna och ett uttryck för Sveriges maktcentra i enlighet med riksintresset för kulturmiljövården – Stockholms innerstad med Djurgården. Byggnader som ingår i värdekärnor har hög känslighet för förändringar. Det innebär i princip att utpekade byggnader ska bevaras. Huvudfokus i stadens hantering är att särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader inte får förvanskas och att alla

ändringar ska utföras varsamt och med beaktande av värdebärande byggnadsdelar och karaktärsdrag.

Översiktsplan

I översiktsplanen framgår värdet av att Gamla Stan och Riddarholmens synnerligen höga kulturhistoriska värden bevaras och att Gamla Stan förblir en levande stadsmiljö med en blandning av verksamheter och boende. Stockholm är i sin egenskap av huvudstad Sveriges mest komplexa och mångfacetterade urbana kulturmiljö. Det finns därför ett särskilt ansvar att förvalta och utveckla huvudstaden på ett sätt som stämmer överens med internationella överenskommelser om kulturarv, arkitektur och urbana landskap.

Stockholms byggnadsordning

Planområdet ligger inom karaktärsområdet den medeltida staden i byggnadsordningen. Byggnadsordningens vägledningar innefattar bland annat att tillvara utveckla och aktivera kajmiljöer, gaturum och torg för vistelse och upplevelser. Den medeltida staden ska utvecklas med utgångspunkt ur det karakteristiska gatunätet, utblickar och siktlinjer samt bebyggelsefronterna mot de öppna vattenrummen. Ändringar av byggnader, till exempel för att spara energi, säkerställa brandskydd eller förbättra tillgängligheten ska utformas, så att de är förenliga med de särskilt höga kulturhistoriska värdena. Vägledningen innefattar också att tillvara eller återskapa kalkputsade fasader, den mättade färgskalan och tidstypiska byggnadsdetaljer som fönster, entréportar och ornamentik vid underhåll och renovering.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Fastigheten Argus 8 består av fyra sammanhängande byggnadsdelar som byggdes i olika tider och idag används som kontor. Nuvarande verksamhet är planstridig.

Stadsbild och karaktär

I Gamla Stan har historiska förändringar resulterat i att den nuvarande bebyggelsen inkluderar element från olika tidsperioder och arkitektoniska stilar som sträcker sig från medeltiden till nutiden. Många av byggnaderna i Gamla Stan daterar sig till 1600-talet och kännetecknas av höga gavlar, fasader täckta i kalkputs, och stenutsmyckningar. De medeltida stadsmurarna har i stor utsträckning bevarats bakom senare tiders fasader. Nästan samtliga hus har moderniserats till dagens standard, och många av vindarna har omvandlats till bostäder och kontorsutrymmen. Gamla Stan är numera omgiven av omfartsvägar och parkeringsområden som successivt har byggts om för att minska biltrafiken inne i Gamla

Stan och för att koppla samman trafiken mellan norra och södra delarna av Stockholm. Därav har kajområdena runt Gamla stan blivit dominerade av trafik. Gamla Stan har en stor attraktionskraft och är ett av Stockholms mest betydande turistmål. De små butikerna, restaurangerna och caféerna i Gamla Stan är tätt belägna längs huvudgatorna Västerlånggatan och Österlånggatan, vilket skapar en livlig stadsmiljö.

Huset på fastigheten Argus 8 byggdes mellan 1783 och 1788 som ett tullpackhus efter ritningar av arkitekten Erik Palmstedt. Fasaden har nyantikens stil. Det finns särskilda detaljer vid takkornischen och vid sandstens- och gjutjärnsportalen, där rustiken fortsätter genom kolonnerna. Bottenvåningen var en stor sal känd som "Kyrkan" med kryssvalv och järnkrokar för balansvågar. Mellanvåningen användes som kontor, och övervåningen var generaldirektörens bostad. Tullhuset om- och tillbyggdes på 1930-talet varvid bl.a. en del av "Kyrkan" uppdelades i kontorsrum.



Argus 8, vy från Skeppsbron.



Argus 8, vy från Österlånggatan/Södra Bennickebrinken.

Kulturmiljö

Gamla Stan i Stockholm är av riksintresse för kulturmiljövården. Byggnaderna på fastigheten Argus 8 och den omgivande bebyggelsen är blåklassad, vilket är Stadsmuseets högsta klassning gällande en byggnads kulturhistoriska värde. Huset är enskilt byggnadsminne enligt 3 kap. kulturmiljölagen efter beslut om byggnadsminnesförklaring av länsstyrelsen i Stockholms län.

Enligt gällande detaljplan (P1 7800, *Staden mellan broarna*,) är Gamla Stan ett kulturresevat med särskilda bestämmelser. I Gamla Stan får inga åtgärder vidtas som minskar bebyggelsens eller markens kulturhistoriska värden. Befintliga byggnader får utnyttjas endast för ändamål som är förenliga med byggnadens bevarande.

Trafik och kollektivtrafik

Närmsta tunnelbanestation ligger cirka 500 meter från planområdet. Här kan man åka mot norr och söder på den röda och gröna linjen. Busslinje 2 och 3 leder igenom Gamla Stan. Centralstationen ligger cirka 1,5 kilometer från planområdet. De inre delarna av Gamla Stan har gågator och smala gator som inte är anpassade för biltrafik.



Gata i närheten av planområdet.

Parkeringsmöjligheterna är begränsade i Gamla Stan. I närheten av planområdet finns allmänna parkeringsplatser längs Skeppsbron. Cykeltrafik genom Gamla Stan kan ske via cykelvägar på Skeppsbron och Munkbroleden. Färjor till Djurgården och Fjäderholmarna går från Skeppsbron.

Miljö

Planområdet ingår i Strömmens tekniska avrinningsområde. Strömmen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Enligt underlag från SVOA avleds dagvatten inom befintlig fastighet via kombinerat ledningsnät tillsammans med spillvatten till reningsverk och vidare till recipient.

Störningar och risker

Taket mot Skeppsbron är beklätt med kopparplåt. Koppar i för höga halter är skadligt för vattenlevande organismer. För att minska halterna av koppar i Strömmen behöver utsläppsminskande åtgärder genomföras. Enligt uppgifter från länsstyrelsens register över potentiella och konstaterade förorenade områden (EBH-stödet) finns det flera objekt i planområdets närhet som kan ha orsakat

förorening i mark och grundvatten. Marken inom planområdet utgörs av fyllnadsmassor med okänd sammansättning och ursprung. Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar inte på någon omfattande översvänningsrisk vid ett kraftigt skyfall. Enligt modellen riskerar en mindre volym samlas invid den östra fasaden. Eftersom det finns en öppning i fasaden kan vatten som samlas på innergården avrinna ytledes ut mot Skeppsbron och vidare till recipienten.

Planområdet utsätts för trafikbuller från Skeppsbron samt från sjötrafiken vid Skeppsbrokajen. Ljudnivån vid den mest utsatta fasaden uppgår till mellan 65-70 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Fastighetsägaren önskar ändra planen från allmänt ändamål till kontors- och handelsändamål samt möjlighet till konferens.

Nuvarande verksamhet (kontor) är planstridig. Planförslaget förändrar inte befintlig byggnads volym.

Syftet är också att byggnadens kulturhistoriska värden ska bevaras och stärkas, och i planarbetet ska det studeras om byggnaden ska förses med planbestämmelser såsom skydds- och varsamhetsbestämmelser.



Planområdet med röd streckad linje.

Planförslagets konsekvenser

En socialt sammanhållen stad

Trygghet

Planförslaget bidrar till ökad trygghet genom att öka aktiviteten, och den allmänna närvaron av människor i området.

Jämställdhet

Att skapa en trygg miljö är viktigt för att bidra till en ökad jämställdhet i de offentliga rummen. Målpunkter som kontorsarbetsplatser i ett kollektivtrafikhärläge har en positiv inverkan på en jämställd stadsmiljö genom att möjliggöra för alla att enkelt ta sig till olika målpunkter.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Kontor och handelsändamål inom fastigheten skapar möjlighet för företag att etablera sig i en historisk miljö, vilket kan stimulera näringslivet i området.

Kulturmiljö i en växande stad

Fastighetens kulturhistoriska värden får inte förvanskas eller minskas genom det nya planförslaget. I planarbete ska det studeras om fastigheten ska förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser samt om planbestämmelser i den gällande planen kopplat till kulturmiljön ska fortsatt gälla i det nya planförslaget.

Planprocess

Process

Planprocessen innebär en prövning av om den tänkta användningen och utformningen är lämplig.

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvar.

Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	november 2023
Samråd	juni 2024
Granskning	november 2024
Antagande SBN	mars 2025

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Kontoret ser positivt på att påbörja planarbete för fastigheten Argus 8 i stadsdelen Gamla Stan. Detaljplanens syfte är att ändra den befintliga användningen från allmänt ändamål till kontor och handel med konferens. Fastighetsägaren har ingen avsikt att ändra byggnadens volymer eller gestaltning. Fastigheten Argus 8 och dess omgivning är en viktig del av Stockholms kulturarv. Genom att bevara den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde kommer denna planändring bidra till bevarandet av den medeltida stadsmiljön i Gamla Stan. Genom att möjliggöra kontor och handel på Argus 8 skapas möjligheter för företag att etablera sig i en historisk miljö, vilket kan stimulera näringslivet i området.

Det är nödvändigt att genomföra en utredning av det kulturhistoriska värdet och belysa de potentiella effekterna av planförslaget på kulturmiljön i samband med planarbetet. Det ska studeras om fastigheten ska få skydds- och varsamhetsbestämmelser i en ny detaljplan.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT