

Handläggare
William Stepp
Telefon 08-508 27 508**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Redovisning av plansamråd och
ställningstagande inför granskning av förslag till
detaljplan för del av fastigheten Gamla stan 1:30
Tullhus 1-3 på Skeppsbrokajen i stadsdelen
Gamla stan (centrum)****Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder Anna Lina Axelsson
Bitr avdelningschef Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Syftet med detaljplanen är att bekräfta verksamheten restaurang, bageri och annan service som bedrivs i tullhus 1, 2 och 3 på Skeppsbrokajen samt att säkerställa bevarandet av tullhusens kulturvärden.

Under samrådsperioden som pågick från 12 november 2019 till 28 januari 2020 inkom det totalt 15 yttranden till stadsbyggnadskontoret. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak, framförallt vad gäller översvämningsrisk, fastighetsbildning, utbredning av detaljplaneområdet och vatten- och avloppsförsörjning. Den sakägare som framfört synpunkter önskar att restaurangverksamhet inte ska tillåtas inom ramen för detaljplanen med hänsyn till störningar från pågående verksamhet.

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

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som ger förutsättningar för fortsatt användning av tullhusen samtidigt som viktiga kulturvärden säkras för framtiden. Kontoret föreslår att förslaget ändras till granskningen så att detaljplanen även omfattar

Bilaga: Samrådsredogörelse (2024-11-08)

delar av Skeppsbron för den trafikering av området som krävs för att underhålla och betjäna de föreslagna verksamheterna samt möjliggöra framtida fastighetsbildning i samband med bygglov. En del synpunkter berör störningar uppkomna av pågående verksamhet. Kontoret bedömer att centrumverksamhet och därtill förknippade verksamheter i stort är att tåla på en sådan central plats som Skeppsbrokajen.

Fastigheten Gamla stan 1:30 ägs av Stockholms stad och tullhusen upplåts med arrende till S:t Erik Markutveckling AB.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

UTLÅTANDE

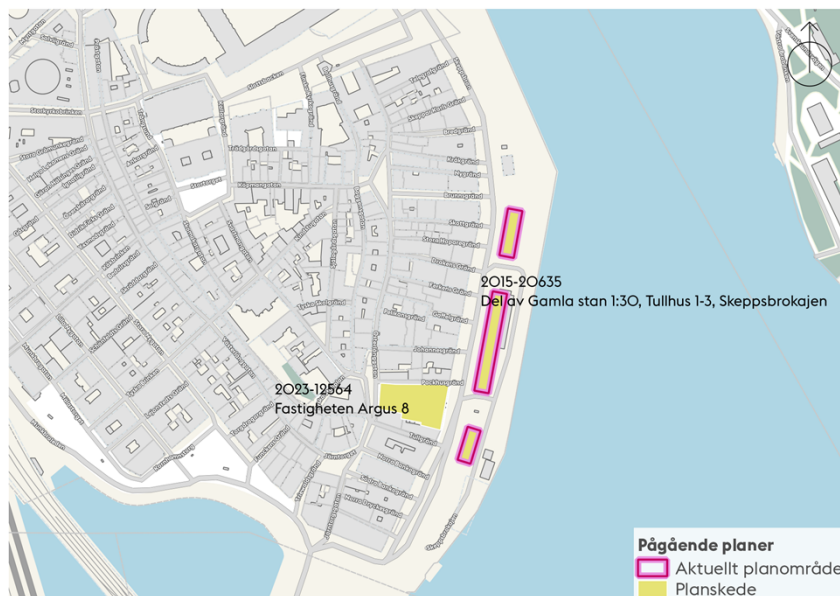
Syfte

Syftet med detaljplanen är att bekräfta verksamheten restaurang, bageri och annan service som bedrivs i tullhus 1, 2 och 3 på Skeppsbrokajen samt att säkerställa bevarandet av tullhusens kulturvärden.

Bakgrund

Plandata

Planområdet är lokaliserat på Skeppsbrokajen i Gamla stan och innefattar del av fastigheten Gamla stan 1:30 och omfattar en area om cirka 2500 kvadratmeter. Planområdet består av de tre tullhusen som bland annat innehåller bageri, restaurang och kaféer.



Karta som visar planområdets läge samt pågående ärenden i närområdet.

Pågående detaljplaner i området

Väster om planområdet pågår planärendet för fastigheten Argus 8, Dp 2023-12564, med syftet att ändra användning från allmänt ändamål till kontor och centrumändamål inom fastigheten.

Gällande detaljplaner

I gällande detaljplan Pl. 2206A från 1939 är området planlagt som hamnområde för hamnverksamhet med byggrätt för de tre tullhusen. Längs kajlinjen gäller detaljplan Pl. 310 från 1925 som syftar till att ändra kajlinjen genom utfyllnad. Ingen genomförandetid återstår för ovanstående planer.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad och arrenderas genom bolag av S:t Erik Markutveckling AB.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Planområdet är en del av Stockholms innerstad, och ingår i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården.

Översiktsplan

I översiktsplan anges det vara angeläget att Gamla stans synnerligen höga kulturhistoriska värden bevaras och att Gamla stan förblir en levande stadsmiljö med en blandning av verksamheter och boende. Saltsjön, Mälaren, sjöar och vattendrag med tillgängliga stränder, kajer och långa sammanhängande strandpromenader är en unik kvalitet.

Stockholms byggnadsordning

Gamla stan beskrivs i byggnadsordningen som en medeltida stad. Vägledningar kring den medeltida staden som kopplar an till denna detaljplan är att utveckla den medeltida staden med utgångspunkt ur det karakteristiska gatunätet, utblickar och siktlinjer samt bebyggelsefronterna mot de öppna vattenrummen, samt ta tillvara, utveckla och aktivera kajmiljöer, gaturum och torg för vistelse och upplevelser.

Kommunala beslut i övrigt

Kajstrategi

Stockholms stads kajstrategi beskriver hur stadens kajutrymmen ska användas och vilka principer som bör gälla. Skeppsbron beskrivs som en lämplig plats för evenemang och rekreation samtidigt som den är anpassad för sjöfartens behov.

Nuvarande förhållanden

Tullhusen uppfördes i början av 1940-talet efter ritningar av arkitekten Paul Hedqvist. Dessa ersatte tre tullhus från 1800-talet, vilka huvudsakligen var belägna i samma läge som dagens tullhus. De påminde volymmässigt om varandra och även vissa karaktärsdrag, som den flacka taklutningen och de försiktigt markerade gavelfälten. En medveten skillnad var att Hedqvist minimerade antalet entréer mot gatan och passage skulle främst ske i gavlarna. Här förlades även parkeringsplatser för personbilar.



Det fanns tullhus utmed skeppsbron redan på slutet av 1800-talet. De var placerade i ungefär samma lägen som idag (Stockholmskällan).

Byggnaderna var mycket funktionellt utformade för att inrymma tullverksamhet. Här fanns visitationslokaler med speciella kroppsvisitationsrum, vänthallar, tullexpedition, tulltaxeringslokal, utlämningshallar och rum för passpolis. Även personalrum med wc, sovrum och omklädningsrum fanns. Planlösningarna var relativt lika uppbyggda och de flesta av funktionerna fanns i samtliga byggnader. Det har hittats en notering om att packhuskarlar, kranmaskinister och passpolis hade sitt huvudsakliga arbete i mellersta byggnaden. Till följd av andra världskrigets utbrott kom användningsområdena att bli delvis annorlunda än planerat. Till exempel användes tullhus 2 som lagerlokal för fartygsdelar, inredningsdetaljer och nautiska instrument.



Spår från tidigare järnväg längs kajen (Stadsbyggnadskontoret).

Planförslaget

Planens innehåll

Detaljplanen medger ny centrumanvändning för tullhusen, utöver den befintliga hamnanvändningen. Detta ger stöd för pågående verksamheter. Utöver att centrumverksamhet tillåts skyddas tullhusens kulturhistoriska värde genom att införa skyddsbestämmelser samt rivningsförbud. I stort skyddas byggnaderna från volymförändringar och ovarsamma förändringar av till exempel fönstersättning. I samband med att kommunen tar fram en ny detaljplan återinträder strandskyddet varför detaljplanen

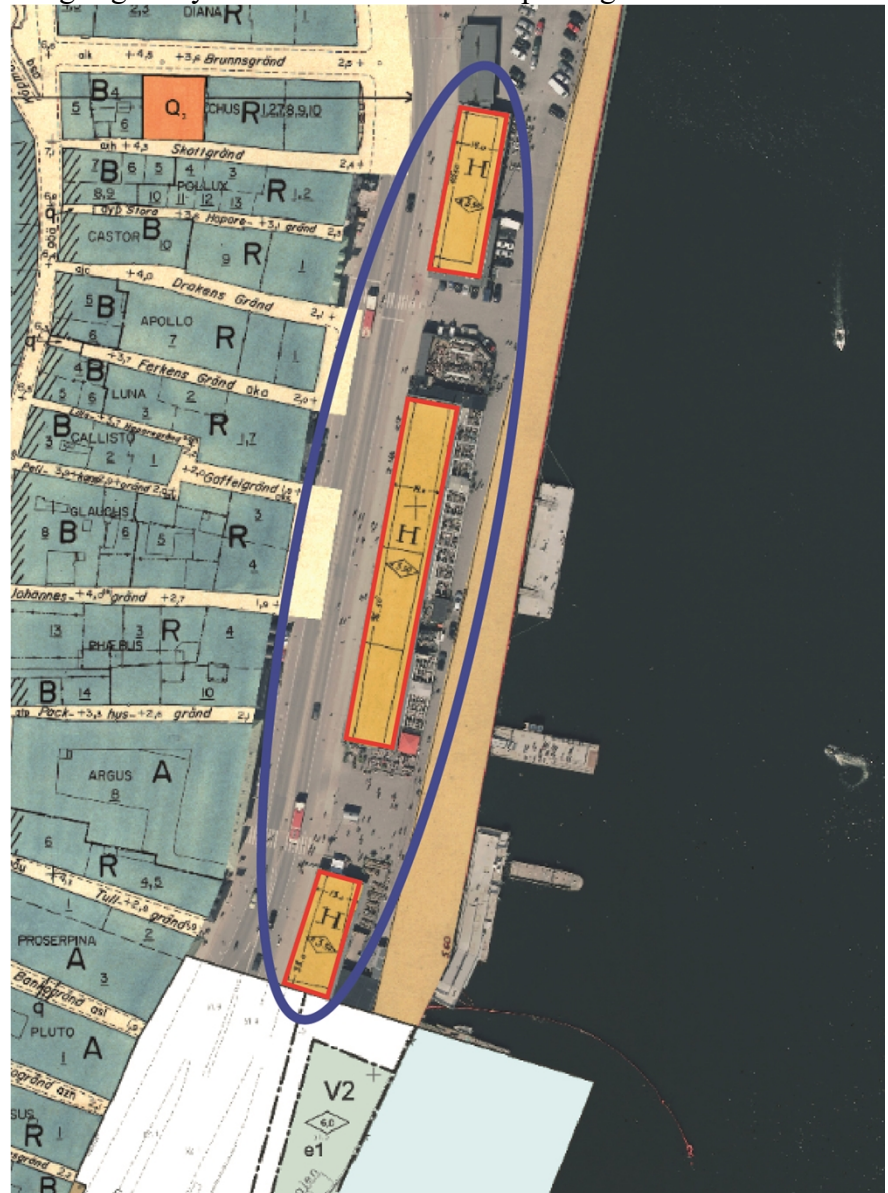
också upphäver detta för de tre tullhusen genom bestämmelse på plankartan.

Arkitektonisk idé

Tullhusen har ett högt arkitekturhistoriskt värde och de kulturhistoriska värdena ska i stort bevaras, vilket säkerställs med planbestämmelser på plankartan. Inga förändringar föreslås i byggnadernas volym.

Förslag till ändringar inför granskning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planförslaget ändras till granskningen genom att också inkludera erforderlig yta allmän plats som en förutsättning för en framtida fastighetsbildning av tullhusen. I dagsläget är ytorna runt tullhusen inte planlagda.



Utsnitt ur planmosaik. Röd markering redovisar plangräns i samrådet. Blå markering redovisar grovt vilka delar av idag ej planlagd mark som föreslås ingå i detaljplanen.

Planförslagets konsekvenser

En socialt sammanhållen stad

Ett genomförande av detaljplanen möjliggör att befintliga verksamheter inom tullhusen kan fortsätta. Det är en del i att göra kajområdena mer tillgängliga och Skeppsbron mer intressant för rekreation och turism.

Trygghet

En fortsatt aktivering av tullhusen är positivt ur trygghetssynpunkt då det skapar målpunkter på kajen som annars risker att vara ödslig fler tider under dygnet.

Jämställdhet

Att skapa en trygg miljö är viktigt för att bidra till en ökad jämställdhet i de offentliga rummen. Målpunkter som restauranger 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

Ett genomförande av planförslaget innebär att pågående verksamhet kan fortsätta i tullhusen, vilket är eftersträvarsvärt då det finns uttryckta värden i översiktsplanen och Stockholms stads kajstrategi att göra kajstråken tillgängliga och levande.

Kulturmiljö i en växande stad

Genom att i detaljplanen införa skyddsbestämmelser för tullhusen kan dessa byggnader med högt arkitektoniskt värde säkras.

Arkitektur och gestaltning

De föreslagna skyddsbestämmelserna säkerställer byggnadernas fortsatta bevarande. Genom att förhindra fortsatt förvanskning kan tullhusen bidra med en arkitektonisk kvalitet längs kajen.

Trafik och mobilitet

Till följd av detaljplanens utvidgning är att förutsättningar för transporter, parkering och avfallshantering behöver studeras. Inga större förändringar förväntas från befintlig situation då verksamheterna i byggnaderna redan är pågående.

Kulturliv, idrott och rekreation

Stråket längs Skeppsbron är populärt av både stockholmare och turister. En fortsatt service i tullhusen bidrar till att behålla och möjligen öka detta intresse för platsen.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Vissa av de befintliga verksamheterna har tidigare varit en källa för omgivningsbuller. Detaljplanen styr inte över verksamhetsutövarna men Staden har agerat mot detta genom miljöförvaltningen. Den tänkta användningen i detaljplanen har inte för avsikt att bekräfta den typ av verksamhet som påverkar boende i närområdet negativt.

Teknisk försörjning

Dagvatten från planområdet leds i kommunala ledningar till Henrikdalsverket där det renas och leds vidare till recipienten som är Saltsjön.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir när stadsbyggnadsnämnden ska anta detaljplaneförslaget.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 12 november till 17 december 2019. Samrådstiden förlängdes till 28 januari 2020, för att öka möjligheten till inkomna synpunkter. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annonser om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i den 15 november 2019. Inget samrådsmöte hölls under samrådet.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 8 november 2018 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under samrådsperioden inkom det totalt 15 yttranden till stadsbyggnadskontoret. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak, framförallt vad gäller översvämningsrisk, fastighetsbildning, utbredning av detaljplaneområdet och vatten- och avloppsförsörjning. Den sakägare som framfört synpunkter önskar att restaurangverksamhet inte ska tillåtas inom ramen för detaljplanen för främst tullhus 2.

Från länsstyrelsen inkom synpunkter som berörde kulturmiljö, miljö kvalitetsnormer för vatten, risk för ras och skred,

översvämningsrisk och strandskydd. Länsstyrelsen delade stadsbyggnadskontorets bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Från andra remissinstanser inkom synpunkter om trafik, fastighetsindelning och avfallshantering. Inga synpunkter inkom från privatpersoner.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett i samband med plansamråd.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning	maj 2025
Antagande SBN	oktober 2025

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Detaljplanen syftar till att bekräfta verksamheten restaurang, bageri och annan service som bedrivs i tullhus 1, 2 och 3 på Skeppsbrokajen samt att säkerställa bevarandet av tullhusens kulturvärden. För att ge de planmässiga förutsättningarna för lovgivning för dessa verksamheter bedömer stadsbyggnadskontoret att planområdet behöver vidgas för att inbegripa tillräcklig yta allmän plats, gata, för att möjliggöra fastighetsbildning.

Saknar fastighetsägaren vilja eller de ekonomiska förutsättningarna att genomföra fastighetsbildningsåtgärder saknas förutsättningarna att genomföra planens intentioner.

Till följd av detaljplanens utvidgning behöver förutsättningarna för transporter, parkering och avfallshantering studeras.

En del synpunkter berör störningar uppkomna av pågående verksamhet. Kontoret bedömer att centrumverksamhet och därtill förknippade verksamheter i stort är att tåla på en sådan central plats.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagna förändringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT