

Handläggare
Mats Jakobsson
Telefon 08-508 27 337**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Argus 8 i stadsdelen Gamla stan (kontor, centrum)

Förslag till beslut

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

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder
Tf avdelningschefAnna Lina Axelsson
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med planen är att ändra den befintliga användningen från allmänt ändamål till kontor och centrumändamål. Befintligt byggnadsminne tillsammans med bestämmelser på plankartan ska säkerställa skyddet av den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som säkerställer en långsiktig och planenlig markanvändning. Fastigheten Argus 8 är ett byggnadsminne som har ett högt arkitekturhistoriskt värde med bland annat en unik fasad mot Skeppsbron. Byggnadsminnet kvarstår och de kulturhistoriska värdena ska bevaras vilket säkerställs med planbestämmelserna ändrad lovplikt samt en upplysning om byggnadsminnet på plankartan. Genom detaljplanen säkerställs även möjligheter för företag att etablera sig i en historisk miljö, vilket kan stimulera näringslivet i området.

Plansamråd pågick mellan den 10 september och 21 oktober 2024. Under samrådsperioden inkom totalt 16 yttranden som berörde kulturmiljö, dagvatten och frågor av teknisk karaktär. Utifrån inkomna yttranden från samrådet föreslås inga ändringar i själva

planförslaget, utöver förtydliganden och redaktionella ändringar. Dagvattenutredningen har uppdaterats gällande takmaterial.

Argus 8 ägs av Vasakronan Fastigheter AB.

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

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med planen är att ändra den befintliga användningen från allmänt ändamål till kontor och centrumändamål. Befintligt byggnadsminne tillsammans med planbestämmelser på plankartan ska säkerställa skyddet av den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar fastigheten Argus 8 som ligger mellan Skeppsbron och Österlånggatan, nära Slussen i Gamla stan. Den totala arean för planområdet uppgår till cirka 2 200 kvadratmeter.



Kartan visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

- Del av Gamla stan 1:30, Tullhus 1-3, Skeppsbrokajen, dnr 2015- 20635. Planarbete pågår med syfte att bekräfta pågående användning och långsiktigt bevarande av tullhusen. Detaljplanen var på samråd under 2019.
- Mars och Vulcanus 1, Riksdagsförvaltningen, dnr 2022-08258, med syfte att utreda förutsättningarna för att skydda de synnerligen höga kulturvärdena på platsen och samtidigt säkerställa byggnadens fortsatta användning. Planen är överklagad.
- Deucalion 2 vid Järntorget, dnr 2023-11785. Planarbete pågår med syftet att studera möjligheten till hotell och kontor i fastigheten samt att säkerställa de kulturhistoriska värdena. Samråd planeras till 2025.



Kartan visar pågående detaljplaner i Gamla stan.

Gällande detaljplaner

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

Markägförhållanden

Fastigheten Argus 8 ägs och förvaltas av Vasakronan Fastigheter AB.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Planområdet ligger inom ett område som bedöms särskilt kulturhistoriskt värdefullt och är utpekade 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 tillvarata eller återskapa kalkputsade fasader, den mättade färgskalan och tidstypiska byggnadsdetaljer som fönster, entréportar och ornamentik vid underhåll och renovering.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Bebyggelsen inom fastigheten Argus 8 uppfördes i slutet av 1700-talet för att inrymma tullverksamhet. Den äldsta delen närmast Skeppsbron, Stora tullhuset, invigdes 1792 efter ritningar av

arkitekten Erik Palmstedt. Fastigheten Argus 8 och den omgivande bebyggelsen är blåklassad, vilket är Stadsmuseets högsta klassning gällande en byggnads kulturhistoriska värde. Raden av byggnader mot vattenrummet och Stockholms inlopp har en stor miljöskapande betydelse. Byggnaden har en unik fasad mot Skeppsbron och har så pass höga kulturvärden att anläggningen förklarats som statligt byggnadsminne redan 1935, ett skydd som 1995 övergått till enskilt byggnadsminne.



Byggnaden med sin unika fasad, sett från Skeppsbron. Foto: Tyréns.

Bottenvåningen mot Skeppsbron är känd som "Kyrkan" med kryssvalv och järnkrokar för balansvågar som fortfarande finns kvar. I byggnaden i övrigt återstår mycket lite av den ursprungliga inredningen från 1700-talet. En stor om- och tillbyggnad gjordes på 1930-talet med bland annat ny kontorsbyggnad mot Österlånggatan. Två rum närmast Skeppsbron, överdirektörens rum och sessionssalen, bibehölls mer eller mindre intakta i samband med renoveringen. I rummen finns 1700-talskaraktären kvar och även ytskikten är skyddade genom byggnadsminnet.

Idag används byggnaden som kontor och nuvarande markanvändning är planstridig.

Planförslaget

Planens innehåll

Planförslaget avser ingen fysisk förändring av fastigheten utan syftar huvudsakligen till ändring av gällande

användningsbestämmelse, från allmänt ändamål till kontor och centrumändamål. Lokaler för centrumändamål kan inrymma kulturverksamhet och konferens. Byggnaden har ett stort kulturhistoriskt värde och är ett byggnadsminne enligt 3 kap kulturmiljölagen (KML).

Arkitektonisk idé

Inga förändringar föreslås i byggnadens volym. Byggnaden har ett högt arkitekturhistoriskt värde med bland annat en unik fasad mot Skeppsbron. De kulturhistoriska värdena ska bevaras vilket säkerställs med planbestämmelserna ändrad lovplikt samt en upplysning om byggnadsminnet på plankartan.

Förslag till ändringar inför granskning

Utifrån inkomna yttranden från samrådet föreslås inga ändringar i själva planförslaget, utöver förtydliganden och redaktionella ändringar. Dagvattenutredningen har uppdaterats gällande takmaterial.

Planförslagets konsekvenser

En socialt sammanhållen stad

Trygghet

Planen medför inte någon förändring av den fysiska miljön men säkrar en långsiktig markanvändning för byggnaden. Kontor och centrumändamål bidrar till rörelse och fler ögon på platsen. Planförslaget bedöms inte få några betydande negativa konsekvenser för barn.

Jämställdhet

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på jämställdheten.

Näringsliv och kompetensförsörjning

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

Kulturmiljö i en växande stad

Fastigheten har stora kulturhistoriska värden och är byggnadsminne enligt 3 kap kulturmiljölagen (KML). Byggnadsminnet för Argus 8 kvarstår. Skyddsbestämmelser samt upplysning om byggnadsminnet finns på plankartan. Inga ändringar i byggnadens volym eller gestaltning föreslås som kan påverka riksintresset för kulturmiljövård.

Grön och vattennära stad

Dagvatten från planområdet fördröjs delvis inom fastigheten innan avledning sker via ett kombinerat ledningsnät.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planen medför inte någon förändring av den fysiska miljön och därmed ingen ökad översvämningsrisk för omgivande befintlig bebyggelse.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 10 september och 21 oktober 2024. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4 och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i Södermalm vecka 37.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 9 november 2023 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under samrådsperioden inkom totalt 16 yttranden till stadsbyggnadskontoret. Länsstyrelsen hade inga synpunkter på förslaget och 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 kring kulturmiljö, dagvatten samt synpunkter av främst teknisk karaktär.

Utifrån inkomna yttranden från samrådet föreslås inga ändringar i själva planförslaget, utöver förtydliganden och redaktionella ändringar. Dagvattenutredningen har uppdaterats med korrekt information.

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.

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	februari-mars 2025
Antagande SBN	juni 2025

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som säkerställer en långsiktig och planenlig markanvändning. Fastigheten Argus 8 är ett byggnadsminne och har ett högt arkitekturhistoriskt värde med bland annat en unik fasad mot Skeppsbron. Byggnadsminnet kvarstår och de kulturhistoriska värdena ska bevaras vilket säkerställs med planbestämmelserna ändrad lovplikt samt en upplysning om byggnadsminnet på plankartan. Genom detaljplanen säkerställs även möjligheter för företag att etablera sig i en historisk miljö, vilket kan stimulera näringslivet i området.

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

SLUT