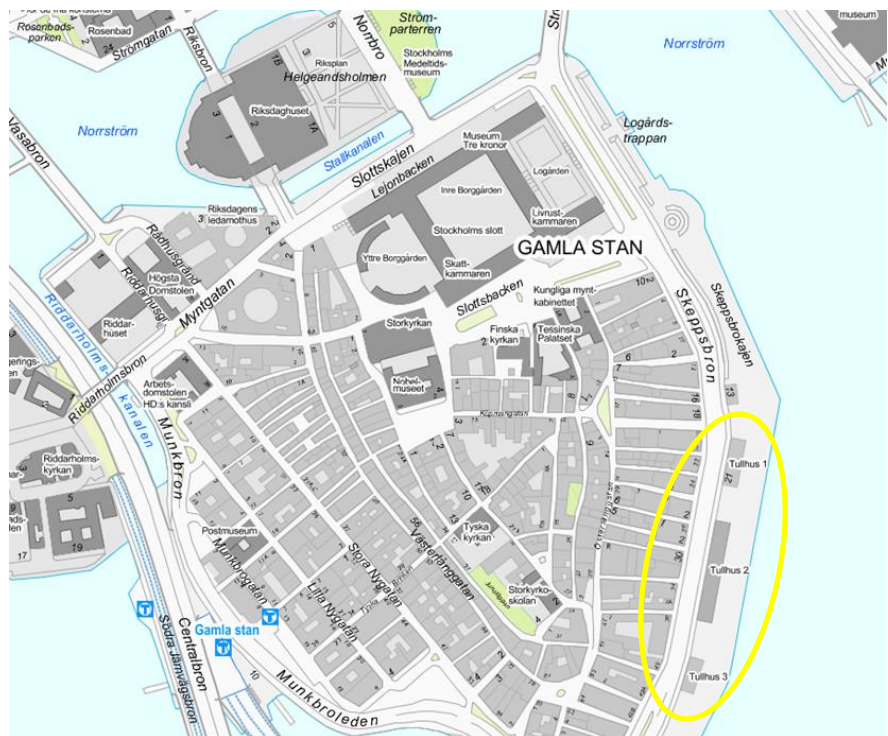


## Samrådsredogörelse Detaljplan för Tullhusen 1-3 (Gamla stan 1:30) i stadsdelen Gamla stan, Dp 2015-20635



### Stadsbyggnadskontoret

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

## Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
Förslagets syfte och huvuddrag .....	3
Sammanfattning av samrådet .....	3
<b>Föreslagna förändringar.....</b>	<b>3</b>
<b>Sammanfattade synpunkter .....</b>	<b>5</b>
Allmänt om planförslaget .....	5
Arkitektur och gestaltning .....	6
Kulturmiljö .....	7
Trafik .....	7
Hälsa och säkerhet .....	9
<b>Remissinstanser utan synpunkter .....</b>	<b>11</b>
<b>Sammanvägt ställningstagande .....</b>	<b>11</b>

## Inledning

### Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att bekräfta den verksamhet restaurang, bageri, annan service som bedrivs i tullhus 1, 2 och 3 på Skeppsbrokajen samt att säkerställa bevarandet av tullhusens kulturvärden.

Detaljplanen medger ny centrumanvändning bredvid den befintliga hamnanvändningen. De tre tullhusen förses med skyddsbestämmelser för att bevara deras kulturvärden. Strandskyddet upphävs för området för de tre tullhusen.

### Sammanfattning av samrådet

#### Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 12 november 2019 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](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Annons om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i den 15 november 2019. Inget samrådsmöte hölls under samrådet.

#### Huvudsakliga synpunkter

Under samrådsperioden inkom det totalt 15 yttranden till stadsbyggnadskontoret. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller översvämningsrisk, fastighetsbildning, utbredning av detaljplaneområdet och vatten- och avloppsförsörjning. Den sakägare som framfört synpunkter under denna remissinstans önskar att restaurangverksamhet inte ska tillåtas inom ramen för detaljplan 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.

#### Sammanvägt ställningstagande

Detaljplanen syftar till att bekräfta den verksamhet (restaurang, bageri, 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 utvidgas för att inbegripa tillräcklig yta allmän plats gata. Saknas viljan eller de ekonomiska förutsättningarna för att genomföra fastighetsbildningsåtgärder saknas förutsättningarna för att genomföra planens intentioner. En produkt av detaljplanens utvidgning är att förutsättningarna för transporter, trafikering, parkering och avfallshantering behöver kartläggas och studeras. Resultatet av detta arbete behöver samrådas med trafikkontoret inför granskning av detaljplanen. En del synpunkter berör störningar uppkomna av pågående verksamhet. Kontoret bedömer i stort 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.

## **Föreslagna förändringar**

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet:

- Trafikering
- Fastighetsbildning
- Översvämningsrisker

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att detaljplanen omfattar 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.

## Sammanfattade synpunkter

Nedan redovisas sammanfattningar av de synpunkter som inkom under samrådet ämnesvis. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. Inkomna synpunkter i ärendet kan återfinnas på stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4.

### Allmänt om planförslaget

*Lantmäterimyndigheten* anser att planförslaget inte säkerställer de nödvändiga funktioner som krävs för att bilda lämpliga fastigheter såsom möjlighet att dra va- ledningar och fasadskötsel m.m. Angöring till byggnaderna förutsätts i planförslaget kunna ske utanför planområdet på den icke planlagda marken, men planförslaget säkerställer inte att tillfart kan ske fram till allmän gata anser *lantmäterimyndigheten*. Likaså gäller för parkering. *Trafikkontoret* anser helst att hela Skeppsbrons övriga ytor, mellan husen och kajen detaljplanläggs. Planområdet avgränsas visserligen i plankartan till husens fasader men i planbeskrivningen så beskrivs samtidigt dagens förutsättningar för teknisk försörjning till tullhusen, som t.ex. angöring, avfallshantering och leveranser. *Skönhetsrådet* tillstyrker förslag till detaljplan med erinran om att den bör utökas till ett helhetsgrepp för planläggning av hela Skeppsbron. Planläggningen måste föregå Slussens färdigställande och innehålla en ersättning av Strömbron.

Beträffande Tullhus 2 motsätter sig Skeppsbroadeln AB utvidgningen i verksamhetsbeskrivningen till att även innefatta centrum (C), utan anser att användningen av den marken ska bestämmas till hamn, kompletterande kontorsverksamhet, handel och service som hör till sjöfartens behov (V). På så sätt skyddas också byggnadens kulturhistoriska värden bäst.

Beträffande föreslagna planbestämmelser i övrigt är det enligt Skeppsbroadeln AB viktigt att det framgår att de idag planstridiga tillbyggnaderna inte bekräftas i den nya planen. Norr och öster om Tullhus 2 är det inritat staket på plankartan. De staketen ligger i linje med de planstridiga byggnader som finns där idag och inritandet av staketen kan därför få konsekvensen att tillbyggnaderna bekräftas och permanentas. Skeppsbroadeln AB anser därför att staketen ska tas bort från plankartan.

Skeppsbroadeln AB anser att någon byggnation norr om Tullhus 2 under alla förhållanden inte bör tillåtas och eventuella uteserveringar öster om Tullhusen (mot vattnet) endast bör få förekomma genom placering av bord och stolar direkt på marken såsom idag är fallet beträffande verksamheten framför Tullhus 1 (Skeppsbro Bageri). Skeppsbroadeln AB anser att

planbestämmelserna bör kompletteras med föreskrifter med innebörd att någon byggnation inte får förekomma utanför planområdet.

*Trafikförvaltningen* framhäver att den provisoriska färjeterminalen söder om planområdet ska ersättas med en ny terminal i samband med Slussens ombyggnad. *Trafikförvaltningen* anser att planbeskrivningen behöver justeras då den nya terminalen inte kommer att hamna på samma plats som den provisoriska, så som framställs i planbeskrivningen. Den nya terminalen kommer att få ett nytt läge något längre norr om befintligt läge. Avståndet är så pass stort att *Trafikförvaltningen* bedömer att föreslagen detaljplan inte påverkar terminalen negativt.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Med utgångspunkt i detaljplanens syfte bedömer kontoret att det finns anledning att utöka planområdet för att också inkludera delar av omgivande mark. Syftet med utökningen är att ge planmässiga förutsättningar för fastighetsbildning som i sig är en förutsättning för permanent bygglov. Däremot syftar utökningen inte till utreda något helhetsgrepp för Skeppsbron. Utökningen kommer med stor sannolikhet bara innefatta allmän plats gata. För tillbyggnader och uteserveringar gäller då, som nu, samma förutsättningar som i överallt i staden var uteserveringar placerats på allmän plats.*

*Utökningen av planområdet kommer följas av erforderligt underlag gällande teknisk infrastruktur, parkering, leveranser och avfallshantering.*

*Angående användningsbestämmelserna anser kontoret att centrumändamål tillsammans med hamnverksamhet ger de planmässiga förutsättningar för lov som detaljplanen syftar till att möjliggöra. Hamnverksamhet återfinns i gällande detaljplan och bedöms inte förenligt med pågående verksamhet. Kontoret bedömer det positivt att befintliga verksamheter kan vara kvar aktivera Skeppsbron som besöksmål.*

#### Arkitektur och gestaltning

*Skeppsbroadeln AB* anser att den inhägnade uteserveringen i form av en stor och anskrämlig låda som ligger norr om Tullhus 2 skymmer och förfular utsikten för hyresgästerna i fastigheten Castor 1.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Samrådsförslaget inkluderade inte omgivande mark. Nu som efter planläggning gäller samma förutsättningar och regler för uteserveringar på stadens mark vad gäller tillstånd och upplåtelse.*

## Kulturmiljö

### Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

*Länsstyrelsen* bedömer det positivt att tullhusen bevaras ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Ifrån samma perspektiv hade det varit än mer fördelaktigt om planområdet även hade omfatta kajen framför tullhusen.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret föreslår att planområdet utvidgas.*

*Utvidgningen sker inte av kulturmiljöskäl utan för att ge bättre förutsättningar för lovgivning. Kontoret bedömer att utvidgningen kan medföra positiva konsekvenser ut kulturmiljösynpunkt då planläggning kan ge tydligare förutsättningar i tillsynsärenden. Ytorna kring tullhusen är idag inte planlagda.*

## Trafik

### Motortrafik

Skeppsbrokajen har upplåtits till parkering av motorfordon under många år och de huvudsakliga parkeringsplatserna ligger i de norra delarna men även på delen mellan tullhus 2 och 3 samt söder och öster om tullhus 3. *Trafikkontoret* ser inte att det är en önskvärd användning av ytorna på kajen. Parkering för rörelsehindrade kan normalt kunna anordnas på kvartersmark men trafikkontoret anser att ett fåtal platser kan kvarstå på kajen, Det innebär att tullhusens angöring kommer att förändras och fortsättningsvis inte kan fungera som beskrivet i planförslaget.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Detaljplanarbetet har varit vilande en period varför kontoret bedömer att nuvarande och framtida trafikering och parkering kring tullhusen behöver studeras på nytt. Detta görs bäst tillsammans med Trafikkontoret.*

### El/Tele

Ellevio har en befintlig nätstation i Tullhus 2 med tillhörande 11 kV och 0,4 kV förlagt i anslutning till byggnaden. Det är viktigt att nätstationen beaktas vid förändring av verksamheter i byggnaden. Utrymningsvägar och ventilationskanaler måste hållas fria och tillgänglighet för drift- och underhållsärenden får inte hindras. Ellevio anser att plankartan behöver kompletteras med planbestämmelse "E" för elnätstation i Tullhus 2.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret noterar yttrandet och ska inför granskning av detaljplanen utreda läge och behov av planstöd för den aktuella nätstationen.*

### Energiförsörjning

*Stockholm Exergi* har fjärrvärmeledningar inom området, mer ser inte att detta skulle utgöra något hinder för planerna.

### Avfallshantering

*Trafikkontoret* anser att dagens angöring, leveranshantering eller avfallshantering inte är tillräckligt funktionell och lämplig för denna speciella plats. Det bästa vore om detaljplanerna för tullhusen kunde kompletteras med en avfallsutredning och trafikförsörjningsplan, vars resultat sedan ger en lösning som kan beskrivas i detaljplanen.

*Stockholm Vatten och Avfall* rekommenderar att en gemensam lösning för avfallshanteringen på Skeppsbrokajen utreds.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret bedömer det lämpligt att studera angöring, leveranshantering och avfallshantering som underlag för detaljplanen inför granskning.*

### Räddningstjänst

Storstockholms brandförsvär (SSBF) anser att framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till brandvatten vid händelse av en räddningsinsats måste beaktas i det fortsatta planarbetet.

SSBF anser att det är av största vikt att en eventuell byggtrafik blir koordinerat på ett sätt så olyckor med cyklister minimeras. Byggnaderna ligger längs med en av Stockholms absolut mest trafikerade cykelstråk.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten.*

### Skötsel, renhållning och underhåll

Skeppsbroadeln AB anser att verksamheten i och i anslutning till Tullhus 2 har inneburit betydande olägenheter för hyresgästerna i fastigheten Castor 1 med nedskräpning i närområdet.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret ska vid planläggning pröva lämpligheten för ett område med hänsyn till dess beskaffenhet, läge och behov. Gamla Stan och Skeppsbron ligger inom stadens mest centrala delar och utgör i sig själva besöksmål i staden. I detaljplanen föreslås centrumändamål tillsammans med nuvarande hamnverksamhet som användning. Kontoret bedömer sammantaget att den föreslagna användningen är väl lämpad för platsen och att de störningar som verksamheter kan ge upphov till i stort är att tåla*



*på en sådan central plats. För ordningsfrågor och renhållning hänvisar kontoret till polisen respektive trafikkontoret.*

## Hälsa och säkerhet

### Buller och vibrationer

Skeppsbroadeln AB anser att verksamheten i och i anslutning till Tullhus 2 har inneburit betydande olägenheter för hyresgästerna i fastigheten Castor 1 med stundtals mycket hög musik.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret ska vid planläggning pröva lämpligheten för ett område med hänsyn till dess beskaffenhet, läge och behov. Gamla Stan och Skeppsbron ligger inom stadens mest centrala delar och utgör i sig själva besöksmål i staden. I detaljplanen föreslås centrumändamål tillsammans med nuvarande hamnverksamhet som användning. Kontoret bedömer sammantaget att den föreslagna användningen är väl lämpad för platsen och att de störningar som verksamheter kan ge upphov till i stort är att tåla på en sådan central plats. För frågor rörande buller hänvisar kontoret till miljöförvaltningen som tillsynsmyndighet.*

### Risk

Förslaget redovisar ett förhållningssätt till översvämningsskydd från Saltsjön som utgår från ett globalt medelvärde för prognosticerad havsvattennivå och sedan läggs 40 cm på specifikt för Saltsjön. Länsstyrelsen anser generellt att lägsta grundläggningsnivå är 2,7 m över havsnivå i RH2000. Länsstyrelsen anser att kommunen utifrån planområdets läge ytterligare behöver motivera avsteg från rekommendationerna.

Avseende risk för översvämning från skyfall anser länsstyrelsen att planhandlingarna behöver kompletteras med en beskrivning av hur området påverkas av ett 100-årsregn med klimatfaktor och beskriva riskreducerande åtgärder om det är nödvändigt. I planbeskrivningen behöver det vara tydligt att eventuellt skydd mot översvämning vid skyfall och stigande havsnivåer håller konstruktionsmässigt även i ett långt perspektiv. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver ta ställning till hur ansvarsfrågan samt drift och underhåll av skyddsåtgärder hanteras på sikt.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret avser förtydliga ställningstagande kring risk för översvämningar till följd av skyfall samt stigande havsnivåer och bilägga eventuella utredningar som stöd för kommunens ställningstagande.*

### Ras, skred och erosion

*Länsstyrelsen* anser att de geotekniska förutsättningarna inte är tillräckligt beskrivet för att kunna göra en bedömning om det finns risk för ras och skred.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret avser förtydliga ställningstagande kring risk för ras och skred och bilägga eventuella utredningar som stöd för kommunens ställningstagande.*

### Miljökvalitetsnormer för vatten

*Länsstyrelsen* delar inte kommunens bedömning när det gäller planförslagets påverkan på vattenkvaliteten i berörda vattenförekomster. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna saknar underlag som behövs för att bedöma hur stor påverkan på vattenkvaliteten i strömmen kan vara, samt saknar uppgifter om miljöproblem i vattenförekomsten.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadens beslutade åtgärdsnivå för hantering av dagvatten gäller vid all större om- och nybyggnation. Inget av detta är aktuellt inom detaljplanen. Därutöver bedömer kontoret byggnaderna som intressant ur kulturmiljöhänseenden vilket föranleder särskilda skyddsbestämmelser. Således väger oförändrade byggnader tungt i avvägningen mellan möjlighet att nå ytterligare rening av dagvatten i förhållande till dagens situation.*

### Ekonomiska aspekter

*Exploateringskontoret avser inte att sälja marken under tullhusen. Exploateringskontoret ifrågasätter därför anledningen till den föreslagna fastighetsbildningen. Exploateringskontoret har inga inkomster i projektet och heller inget ekonomiskt beslut som rör planområdet. Exploateringskontoret ska därför inte stå för några kostnader, såsom eventuella fastighetsbildningsåtgärder, förknippade med den nya detaljplanen. Ett detaljplaneavtal bör skrivas med Stockholms hamn innan detaljplanen vinner laga kraft.*

*Skeppsbrodeln AB anser att den inhägnade uteserveringen har negativa ekonomiska konsekvenser för Skeppsbrodeln AB såsom fastighetsägare och hyresvärd.*

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Det är fastighetsägaren som behöver ta initiativ till och bekosta eventuella fastighetsbildningsåtgärder. Stadsbyggnadskontoret konstaterat att det kan finnas hinder för lagstiftning om kvartersmarken inom detaljplanen inte fastighetsbildas.*

*Uteservering här, som på andra platser i staden ska följa lagar och regler, men hanteras inte i detaljplanen.*

## Remissinstanser utan synpunkter

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter utan erinran:

- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Råd för funktionshinderfrågor
- Sjöfartsverket
- Statens fastighetsverk
- Stockholms Hamn AB
- Trafikverket

## Sammanvägt ställningstagande

Detaljplanen syftar till att bekräfta den verksamhet restaurang, bageri, 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 för att genomföra fastighetsbildningsåtgärder saknas förutsättningarna för 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 i stort 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.

Anna-Lina Axelsson  
Enhetschef

William Stepp  
Stadsplanerare