

Handläggare
Maria Borup
Telefon 08-508 27 353**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av fastigheten Deucalion 2 i stadsdelen Gamla Stan (hotell, kontor och centrum)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder Anna Lina Axelsson
Bitr avdschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planförslaget syftar till att ändra markanvändningen för att möjliggöra hotell och kontor med centrumverksamhet i bottenvåningen i befintlig byggnad inom fastigheten Deucalion 2 i Gamla stan. Inga förändringar i byggnadens volym föreslås och byggnadens kulturhistoriska värden ska bevaras och stärkas genom införandet av skydds- och varsamhetsbestämmelser. Frågor kopplade till trafik, angöring, avfallshantering och tillgänglighet behöver särskilt studeras med hänsyn till planområdets läge i Gamla stan och byggnadens kulturhistoriska värden.

Planområdet utgörs av fastigheten Deucalion 2 och är privatägd.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. Miljöbalken.

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

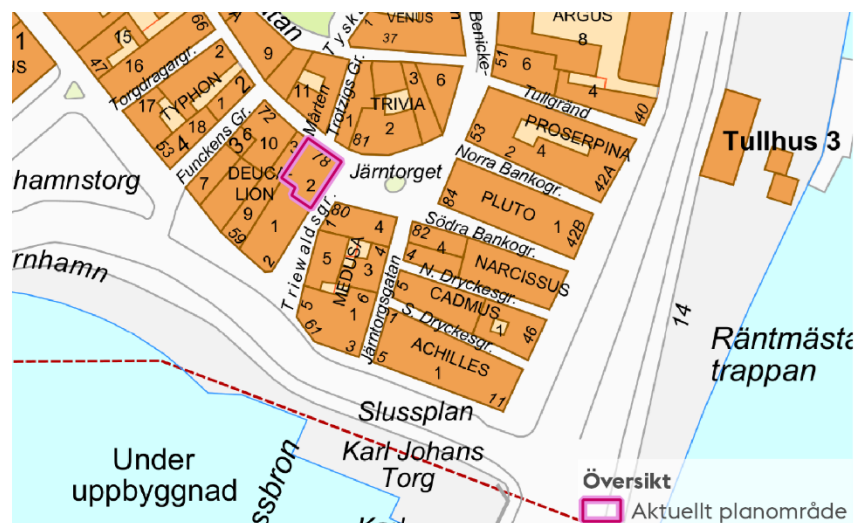
Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra hotell och kontor med centrumverksamhet i bottenvåningen i befintlig byggnad inom fastigheten Deucalion 2 i Gamla stan. Syftet är också att byggnadens kulturhistoriska värden ska bevaras och stärkas genom införandet av skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Bakgrund

Plandata

Fastigheten är belägen vid Järntorget i Gamla stan. Fastigheten avgränsas mot Järntorget och Triewaldsgränd i sydost, mot Västerlånggatan i nordost samt angränsande fastigheter inom Deucalion 1 och 3 mot söder och väster.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning. (Karta: SBK)

Pågående detaljplaner i området

I närområdet pågår följande planarbeten:

- Detaljplan för Tullhus 1-3, dnr 2015- 20635, med syfte att bekräfta pågående användning och ett långsiktigt bevarande av tullhusen. Detaljplanen var på samråd under 2019.
- Detaljplan för Argus 8, dnr 2023-12564, med syfte att bekräfta befintlig användning. Samråd planeras hösten 2024.



Karta som visar pågående detaljplaner i närområdet. (Karta: SBK)

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 var att minska lovplikten för skyltar inom Gamla stan. Ingen av planerna har någon genomförandetid kvar.

Markägförhållanden

Fastigheten Deucalion 2 är privatägd.

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 vägledning innefattar bland annat att tillvara, utveckla och aktivera gaturum och torg för vistelse och upplevelser. Den medeltida staden ska utvecklas med utgångspunkt ur det karakteristiska gatunätet och utblickar samt siktlinjer 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.

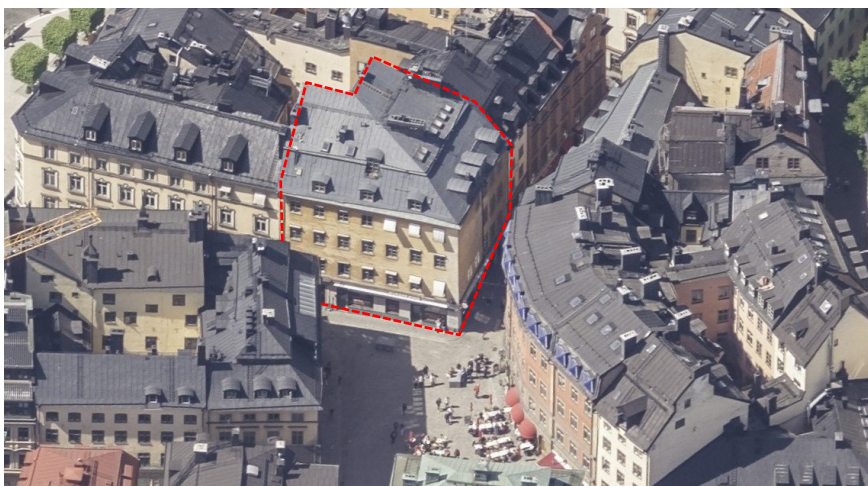
Strandskydd

Aktuellt område ligger inom 100 meter från Mälaren varför strandskydd kommer att inträda om en ny detaljplan utreds. Strandskyddet kommer behöva upphävas inom hela planområdet.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Byggnaden inom fastigheten Deucalion 2 är till största del bebyggd och används idag som kontor med verksamhetslokaler i bottenvåningen. I fastigheten finns även ett par bostadslägenheter.



Vy över Järntorget, med planområdet markerat.

Stadsbild och karaktär

Byggnaden har en lång historia och bestod tidigare av två byggnader med olika djup. I äldre tid löpte dessa två tomter hela vägen mot dåvarande strandlinje inom det som nu ingår i Deucalion 1. På 1790-talet slogs kvarteren samman och dagens hus är volymmässigt orört sedan 1793. Byggnaden har gatufasader åt såväl Järntorget som Västerlånggatan. Huset är ett putsat tegelhus i fyra våningar med källare och två vindsvåningar. Taket är ett brutet plåttäckt svartmålat pulpettak med fall åt de båda gatorna. De slätputsade fasaderna har som enda dekor en profilerad takfotlist.

Ett flertal ändringar i byggnadens interiör och exteriör har gjorts under årens lopp. 1899 gjordes en omfattande renovering av bottenvåningen vilket resulterade i nya butiksfasader mot Järntorget och Västerlånggatan. Under 1900-talet har byggnaden moderniserats med gas-, vatten- och avloppsledningar och delar av byggnaden gjordes om till kontor. På 1980-talet gjordes en grundförstärkning av huset efter problem med sättningar.

Kulturmiljö

Gamla stan är av riksintresse för kulturmiljövården. Byggnaden inom fastigheten Deucalion 2 och den omgivande bebyggelsen är blåklassad, vilket är Stadsmuseets högsta klassning gällande en byggnads kulturhistoriska värden. Klassificeringen innebär att byggnaden bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden.

Trafik och kollektivtrafik

Närmsta tunnelbana ligger cirka 300 meter från planområdet. Stomlinjebuss 2 och 3 leder igenom Gamla stan. Området kring Järntorget och Västerlånggatan har gågator och smala gränder som inte är anpassade för biltrafik. Angöring till fastigheten sker idag från Järntorget. Parkeringsmöjligheterna är begränsade i Gamla stan. Markbeläggning, lutningar och äldre befintlig bebyggelse skapar utmaningar för tillgänglighet.

Miljö

Planområdet ingår i Mälaren-Riddarfjärdens tekniska avrinningsområde och är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Vattenförekomstens statusklassning uppnår idag Måttlig ekologiska status och Ej god kemisk status. Planområdet avvattnas via ett kombinerat ledningssystem, vilket betyder att både spillvatten och dagvatten avleds i samma ledningar till reningsverk som därefter släpps ut till recipienten Strömmen.

Störningar och risker

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet, men i närheten finns det flera objekt från tidigare verksamheter som kan ha orsakat föroreningar i mark, grundvatten och byggnad. I kommande planarbetet behöver eventuella föroreningar studeras.

Enligt skyfallsmodellering för Stockholms stad finns ingen påtaglig risk för att det samlas vatten inom eller i anslutning till befintlig byggnad. Ytliga flöden avrinner från Västerlånggatan, vidare söderut längs Triewaldsgränd och Munkbroleden för att slutligen nå recipienten Söderström.

Planområdet utsätts för trafikbuller från Munkbroleden. Ljudnivån vid fasad är mellan 50-55 dBA ekvivalent ljudnivå enligt stadens bullerkarta.

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet i dagsläget, enligt stadens luftföroreningskarta.

Teknisk försörjning

Byggnaden är idag ansluten till infrastruktur som vatten, el och tele. Avfallshanteringen i äldre befintlig bebyggelse kräver särskilda lösningar.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Fastighetsägaren önskar ändra gällande plan från bostäder till hotell och kontor med centrumverksamhet i bottenvåningen. Planförslaget förändrar inte befintlig byggnads volym. Byggnadens kulturhistoriska värden ska bevaras och stärkas, och i planarbetet ska det studeras om byggnaden ska förses med planbestämmelser såsom skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Planområdets läge i Gamla stan och byggnadens kulturhistoriska värde kräver särskilda lösningar och anpassningar för att klara tillgänglighetskrav, utrymningsvägar, avfallshantering samt angöring, vilket behöver studeras i planarbetet.



*Utblick mot Strömmen från takvåning.
(Foto: SBK)*



*Byggnaden sedd från Järntorget.
(Foto: SBK)*

Arkitektonisk idé

Fastigheten är till största del bebyggd och inga påbyggnader eller förändringar i volymen föreslås. Byggnadens höga kulturhistoriska värden ska bevaras även efter ändrad markanvändning.

Planförslagets konsekvenser

En socialt sammanhållen stad

Planerad verksamhet i form av hotell bidrar till komplettering av nya verksamheter kring Järntorget, vilket kan öka aktiviteten och den allmänna närvaron av människor i området. Centrumändamål i bottenvåningen möjliggör levande fasader mot allmän plats.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Hotell med centrumändamål i bottenvåningen stärker och bidrar till att utveckla Gamla stan som besöksmål.

Kulturmiljö i en växande stad

Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt intresse. I planarbetet ska skydds- och varsamhetsbestämmelser kopplat till kulturmiljön studeras.

Arkitektur och gestaltning

Förslaget innebär inte några förändringar i byggnadens volym. Bottenvåningen innehåller lokaler för centrumändamål vilket redan bidrar till gatulivet och levande bottenvåningar.

Trafik och mobilitet

Planområdets läge i Gamla stan och byggnadens kulturhistoriska värde kräver särskilda lösningar och anpassningar för att klara tillgängligheten samt lösningar för parkering, angöring och trafik.

Grön och vattennära stad

Fastigheten är till största del bebyggd och saknar grönska. Strandskyddet återinträder genom planändring.

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 brandförsvär.

Stadsmuseets bedömning är att en ändrad markanvändning för att möjliggöra hotell skulle innebära en negativ påverkan på fastighetens kulturhistoriska värden, både interiört och exteriört. Stadsmuseet menar bland annat att en hotellverksamhet kan medföra en förvanskning av de välbevarade interiörerna enligt 8 kap. 13 § plan och bygglagen.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att frågorna kopplade till kulturmiljö kan hanteras inom ramen för planarbetet. Byggnadens kulturhistoriska värden ska bevaras och stärkas genom införandet av skydds- och varsamhetsbestämmelser, vilket ska utredas under planprocessen.

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:

Start-PM	augusti 2024
Samråd	mars 2025
Granskning	september 2025
Antagande SBN	december 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 studera ändrad markanvändning för att möjliggöra hotell och kontor med centrumverksamhet i bottenvåningen inom fastigheten Deucalion 2. Inga förändringar i byggnadens volym föreslås och byggnadens kulturhistoriska värden ska bevaras och stärkas genom införandet av skydds- och varsamhetsbestämmelser. Frågor kopplade till trafik, angöring, avfallshantering och tillgänglighet behöver särskilt studeras med hänsyn till planområdets läge i Gamla stan och byggnadens kulturhistoriska värden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT