

Planbeskrivning Förslag till detaljplan för del av fastigheten Gamla Stan 1:30

Tullhus 1-3 på Skeppsbrokajen i stadsdelen Gamla Stan, S-Dp 2015-20635



Stadsbyggnadskontoret

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

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är 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.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd November 2019
Granskning Februari 2020
Antagande April 2020

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden	8
Dagvatten	8
Befintlig bebyggelse	8
Landskapsbild/stadsbild	11
Kulturhistoriskt värdefull miljö	11
Kommersiell service	12
Gator och trafik	12
Störningar och risker	14
Planförslag	14
Bebyggelse	15
Tillgänglighet	16
Angöring	16
Teknisk försörjning	16
Konsekvenser	17
Undersökning om betydande miljöpåverkan	17
Miljökvalitetsnormer för vatten	17
Strandskydd	17
Kulturhistoriskt värdefull miljö	17
Störningar och risker	18
Tidplan	18
Genomförande	18
Organisatoriska frågor	18
Verkan på befintliga detaljplaner	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
Ekonomiska frågor	20
Genomförandetid	20

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Industri och trafikbuller kring tullhusen på Skeppsbron, Tyréns, juni 2019.*
- *Historisk miljöinventering, Niras Sweden AB, april 2019.*
- *Förslag till skyddsbestämmelser i ny detaljplan Tullhusen, Skeppsbron, Tyréns, mars 2019.*

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Fredrik Meurling på Stadsbyggnadskontoret i Stockholm.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är 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.

Plandata

Planområdet ligger på Skeppsbron vilket är Gamla stans östra sida mot vattnet. Planområdet avgränsas till de tre tullhusen. Plangränsen sammanfaller med de tre byggnadernas fasader. Det betyder att planområdet utgörs endast av byggnader och ingen allmänplats.

Marken ägs av Stockholms stad och Stockholms hamnar har nyttjanderätt till marken genom avtal. De tre tullhusen ägs av Stockholms Hamnar.

Detaljplanen omfattar en area om ca 2500 kvadratmeter.



Figur 1, läget för de tre tullhusen markerat med blå ring. Bild: Stadsbyggnadskontoret, Stockholms stad.



Figur 2. De tre tullhusen markerade med röda rutor. Bild: Stadsbyggnadskontoret, Stockholms stad.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

Planeringsmål att uppnå till 2030 är bl.a. att *värdefull natur, kultur- och rekreationsmiljöer värnas och vidareutvecklas (RUFSS 2010)*.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan (2018) anges:

- *Kulturmiljöns värden ska fortlöpande identifieras, säkerställas, tas omhand och utvecklas.*
- *Bebyggelse som är kulturhistoriskt värdefull och har betydelse för stads- och landskapsbilden. ska ses som en resurs i stadsutvecklingen.*

Kajstrategi

Stockholms hamnars 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.

Detaljplan

I gällande detaljplan Pl. 2206A (1939) är området planlagt som hamnområde för hamnverksamhet.

Pågående planarbete

Söder om planområdet pågår genomförandet av Slussen samt återställande av Djurgårdsfärjeterminalen. Inga andra detaljplaner i närområdet pågår.

Kommunala beslut i övrigt

Stockholms hamnar har sökt bygglov för den befintliga verksamheten. Eftersom verksamheten inte är förenlig med gällande detaljplan har stadsbyggnadsnämnden beslutat att ge anstånd för bygglovets grund i föreliggande detaljplaneprocess.

Riksintressen

Planområdet är en del av Stockholms innerstad, som av Riksantikvarieämbetet bedömts vara en kulturmiljö av riksintresse enligt miljöbalken (3 kap. 6 § MB). Riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården omfattar Stockholm innanför tullarna och Djurgården.

Riksantikvarieämbetet har 1997 motiverat sin bedömning med att Stockholm är en storstadsmiljö som präglats av att vara landets politiska och administrativa centrum, de speciella topografiska och kommunikationsmässiga förutsättningarna, samt hur

Stockholm speglar utvecklingen av stadsplane- och byggnadskonsten genom tiderna samt karaktäristiska verksamheter, dit sjöfartsstaden hör. Skeppsbron innefattas i riksintresset ”stadens front mot vattenrummen”.

Stockholms hamn har pekats ut som riksintresse för kommunikation.

Strandskydd

Det generella strandskyddet är 100 meter på land och vatten från strandlinjen. Under förutsättning att föreliggande detaljplan vinner laga kraft upphävs den nu gällande detaljplanen inom planområdet. Det innebär att strandskyddet återinträder. Se vidare sidan 17.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs uteslutande av byggnader. Ingen vegetation eller andra marktytor ingår.

Rekreation och friluftsliv

Skeppsbrokajen är ett populärt besöksmål för rekreation och rörliga friluftslivet. Sträckan är även en av få som binder ihop de norra och södra delarna av innerstaden för gångtrafikanter. I mötet med vattnet ges goda utblickar, men också upplevelser vid evenemang kopplat till fartyg som angör kajen.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Tullhusen ligger på utfyllnadsmaterial ovan geologiskt material bestående av postglacial lera.

Ras/skred

Stockholms hamnar förvaltar kajen och underhåller den löpande. Risk för ras eller skred bedöms som liten.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningssrisker

För dimensionering av översvämningsskyddet för år 2100 läggs en halvmeter på det högsta uppmätta vattenståndet. En halvmeter motsvarar en övre gräns för hur mycket havsytans nivå kan komma att stiga under perioden 1990-2100 sett som ett globalt medelvärde (SMHI, 2012) baserat på tillgängliga internationella sammanställningar och bedömningar samt med hänsyn taget till landhöjningen i Stockholm.

Ovanpå detta läggs ytterligare 40 cm i Saltsjön. Vattenståndet år 2100 i Saltsjön blir då +2,19 i höjdsystemet RH 2000. Tröskelnivån mot kaj vid Skeppsbron ligger på +2,3 meter i RH2000. Det innebär att det finns en marginal på cirka 0,1 meter till det beräknade extremvattenståndet.

Extremvattenståndet är det högsta sannolika havsvattenståndet i Saltsjön i slutet på seklet då hänsyn tagits till landhöjning, stigande havsnivåer och vindpåslag.

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår inte i något vattenskyddsområde, varken primärt eller sekundärt.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet berör vattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800), den västra delen av Saltsjön som tillhör Norra Östersjöns vattendistrikt. Med Strömmen avses vattenområdet från Slussen och Strömbron i väster till Blockhusudden i öster.

Saltsjön utgör ytvattenförekomsten Strömmen och omfattar därmed av miljö kvalitetsnormer för ytvatten enligt EU:s vattendirektiv. Ytvattenförekomsten har idag en otillfredsställande ekologisk status och uppnår inte en god kemisk status.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet rinner direkt till Saltsjön.

Befintlig bebyggelse

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, de försiktigt markerade gavelfälten. En medveten skillnad var att Hedqvist minimerade antalet entréer mot gatan, 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. Foto från Stockholmskällan.

Byggnaderna var mycket funktionellt utformade för att inrymma tullverksamhet. Här fanns visitationslokaler med speciella kroppsvisitationsrum, vänthallar, tullexpedition, tulltaxeringslokal, utlämningshallar, rum för passpolis. Även personalrum med wc, sovrum och omklädningsrum fanns. Planlösningarna var relativt lika uppbyggda och de flesta av funktionerna fanns i samtliga byggnaderna. Dock 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, se plankarta, som lagerlokal för fartygsdelar, inredningsdetaljer och nautiska instrument.



Tullhus 1. Ända in på 1960-talet var det full verksamhet utmed Skeppsbron. Idag är det svårt att förstå den viktiga betydelsen byggnaderna haft för hamnverksamheten. Foto från Stockholmskällan.



Spår från tidigare järnväg längs kajen. Bild Stockholms stad.

Tullhus 1

Tullhusen har idag varierande användning. Tullhus 1, norra tullhuset, är den enda av de tre byggnaderna som fortfarande nyttjas som tullhus. Det är endast den norra delen som har ursprunglig användning, övriga byggnaden inrymmer café och

förråd. Här finns ursprungliga skyltar uppsatt på byggnaden. Denna byggnad är också den som har mest originaldetaljer bevarade interiört.

Tullhus 2, mittersta tullhuset, inryms med helt nya funktioner. I den norra delen finns en restaurang, mot söder finns en budfirma och mellan dessa ytterligare en restaurang. I denna byggnad finns ingenting kvar av den ursprungliga inredningen och planlösningen är helt förändrad. Tullhus 2 är den största av de tre tullhusen och mäter på längden ca 100 meter. Utvändigt har på senare tid tillkommit uteserveringar för de båda restaurangerna.

Tullhus 3, södra tullhuset, inrymmer kontor. Planlösningen är i princip helt öppen och konstruktionen är synlig. Här finns heller inte undertak i samma utsträckning som i övriga byggnader.

Landskapsbild/stadsbild

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.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Tullhusen uppfördes för en specifik verksamhet och är karaktäristiska representanter för det tidiga 1900-talets hamnverksamhet i Stockholm. Det mest framträdande är byggnadernas återhållsamma volymer och formspråk. De flacka taken tillsammans med den låga höjden visar på varsamhet vid planeringen av byggnaderna i den känsliga kulturmiljö de uppförts i.

Tullhus 1, 2 och 3 är uppförda på 1940-talet. De har tilldelats grön markering av Stadsmuseet, vilket är det näst högsta skyddet en fastighet kan få. Detta innebär att det är en fastighet som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Kulturlandskap

Tullhusen ingår i *riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården* och är skyddat som kulturresevat i detaljplan. De ingår även i riksintresseområdet ”Stockholms front mot vattnet”. Det innebär att bebyggelsemiljön har så höga kulturvärden att det är av nationellt intresse och det kulturhistoriska värdet ska ges företräde

för motstående intressen. Det ställer även särskilda krav på nybebyggelse och förändringar av den befintliga bebyggelsen. Det är heller inte möjligt att genomföra större ombyggnader eller riva byggnaderna då de besitter ett högt kulturhistoriskt värde.

Fornlämningar

Planområdet ingår i fornlämningen Stockholm 103:1. Alla åtgärder i form av markingrepp kräver tillstånd av Länsstyrelsen enligt 2 kap Kulturminneslagen.

Kommersiell service

Idag bedrivs restaurangverksamhet, bageri och viss hamnverksamhet i lokalerna genom tillfälligt bygglov.

Gator och trafik

Gatunät

Väster om planområdet går Skeppsbrons väg för motortrafik samt gång- och cykelbanor.



Tullhus 2 och Skeppsbrons väg för motorfordon mot norr. Längs bilvägen finns både trottoar och cykelkörfält. Bild Stockholm stad.

Viss trafik sker öster om planområdet mellan byggnader och kaj. Detta är i huvudsak leveranser till verksamheterna och fartygen.



Ytan avskiljs med pollare och kätting för att dela upp gående med biltrafiken.

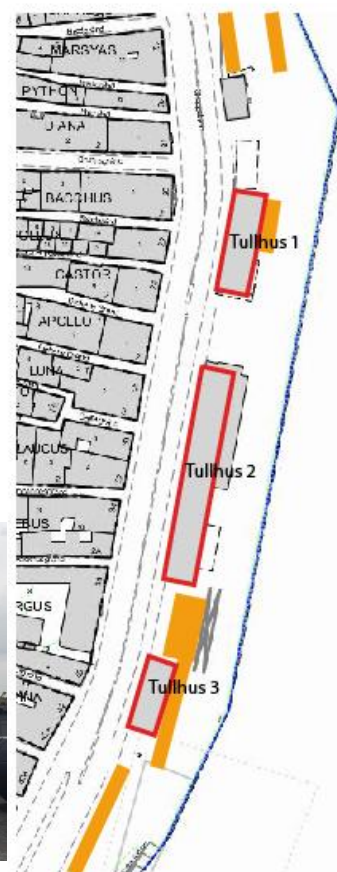
Kajen öster om tullhusen mot norr, flanörer väljer ofta att gå närmare kajkanten. Bild Stockholm stad.

Parkering

Skeppsbrons huvudsakliga parkeringsplatser ligger i de norra delarna men även en del mellan tullhus 2 och 3 samt öster och söder om tullhus 3.

T.h. Orange markering visar parkeringsytor intill tullhusen.

Nedan. Parkering norr om tullhus 1, längs kajen tillfälligt besök av militära fartyg. Bild Stockholm stad.



Gång- och cykeltrafik

Flanörer väljer i huvudsak att gå närmare kajkanten, dvs öster om tillbyggnaderna. Gående som har ett tydligare mål går på trottoaren längs vägen väster om tullhusen. Cykeltrafiken är uteslutande längs de cykelkörfält som finns längs vägen väster om tullhusen.

Kollektivtrafik

Ett flertal busslinjer trafikerar Skeppsbron bl.a. stombusslinje 2.

Tillgänglighet

Skeppsbron är plan och inga direkta nivåskillnader finns. Markbeläggningen är gatsten med inslag av asfalt. Tullhusens entréer och golv ligger i nivå med kringliggande ytor. Ytor för parkering till rörelsehindrade finns inom tio meter till entréerna.

Störningar och risker

Förorenad mark

Enligt historisk miljöinventering bedöms risken för markföroreningar inom området vara liten men i inte obefintlig.

Buller, vibrationer

Trafiken från Skeppsbron bedöms i framtiden leda till nivåer vid fasad om 67-70 dBA ekvivalent nivå.

Ljudnivån från befintliga installationer på Tullhus 1 och 2 orsakar överskridande 40 dBA ekvivalent ljudnivå vid flera närliggande fasader vilket är det strängaste riktvärdet för olägenhetsbedömning vid bostäder.

Farligt gods

Skeppsbron är ingen led för farligt gods.

Planförslag

Syftet är att hamnens verksamhet ska kunna fortsätta efter behov, men även andra verksamheter ska kunna infinna sig i tullhusen. Därför medger planförslaget ny användning, för centrumändamål utöver det tidigare hamnändamålet. Det bedrivs nu restaurang, bageri och budfirma i tullhusen. Verksamheterna ska bidra till att

Skeppsbron ska vara ett attraktivt rekreationsstråk, evenemangsplats såväl som kommunikationsstråk. Tullhusen utgör en del av riksintresset och har betydande kulturvärden vilka skyddas i detaljplanen.

Bebyggelse

Tullhusen har flera betydande kulturvärden som skyddas genom bestämmelser i detaljplanen. Några bedöms som särskilda värden och utgörs av:

Ursprunglig stomme

- Byggnadernas ytterväggar.
- Järnbalkskonstruktionen.

Stomkomplement och ursprunglig och/eller fast inredning

- Ursprungliga och äldre fönster med tillhörande snickerier och beslagning.
- Ursprungliga dörrar.

Ursprungliga ytskikt och utsmyckningar

- Ursprungliga exteriöra skyltar.
- Ursprungliga exteriöra kakelplattor.

Ovanstående skyddas genom följande skyddsbestämmelser på plankartan:

Fasaderna får inte förvanskas, vilket innebär att sockelbeklädnad av kakel, fönster, äldre dörrpartier, träpanel samt skärmtak ska bevaras.

Bärande konstruktion får inte förvanskas. Med bärande konstruktion avses väggarnas bärandestålkonstruktion, pelare, bjälklag och takkonstruktion.

Ursprungliga/äldre detaljer så som bevarade dörrar, armaturer, skyltar samt ytskikt ska beaktas vid ändring och underhåll av byggnaderna.

Byggnaderna förses med en bestämmelse om begränsning av byggnadernas höjd genom bestämmelsen totalhöjd. Detta för att tillåta vissa tekniska installationer på taket såsom fläktar. De fläktar som finns idag har bedömts som onödigt stora och bullriga varför dessa med fördel skulle bytas ut mot mindre och tystare motsvarigheter.

Tillgänglighet

Möjlighet till parkering för rörelsehindrad finns inom tio meter från respektive tullhus, se karta på sidan 13. Byggnadernas entréer ligger i markhöjd varför inga särskilda åtgärder ska behövas för tillgänglighets skull. Dock ska byggnaderna följa de krav som finns på tekniska egenskaper i plan och bygglagen.

Angöring

Tullhusen angörs, via kajstråket, från Skeppsbron. Vid tullhusens kortsidor finns infarter från Skeppsbron där bilburna besökare och varuleveranser kan köra till parkering respektive intag till tullhusen.

Teknisk försörjning

Avfallshantering

Verksamheternas sophantering sker inom byggnaden eller den yta som verksamhetsutövaren hyr från Stockholms Hamn vilket kan vara utanför planområdet.

Källsortering finns 50 meter norr om tullhus 1..



Källsortering på allmänplats norr om planområdet. Foto Stockholm stad

Räddningstjänst

Utrymning sker genom entréerna som ligger på kortsidorna, i den mån det finns utgångar kan utrymning ske åt öster mot kajstråket. Inga utgångar finns mot gatan. Uppställningsplats för räddningstjänstens fordon kan ske mer eller mindre runt alla tre byggnaderna.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten negativt i Saltsjön eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs.

Strandskydd

Strandskyddet avses att på nytt upphävas för planområdet då det är avgörande för ett genomförande av detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret bedömer enligt vad som utvecklas nedan att ett upphävande av strandskyddet inom planområdet inte motverkar strandskyddets syften och det finns särskilda skäl för ett sådant beslut i enlighet med Miljöbalken 7kap 18c.

1. Området som upphävandet avser har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften
Planområdet är redan ianspråktaget och tidigare planlagt. Förutvarande verksamheter, byggnader och vägar har sedan lång tid tillbaka tagit de aktuella markytorna i anspråk. Strandskyddat område består uteslutande inom planområdet av de tre tullhusen. Det djur- och växtliv som finns är mycket begränsat. Djur- och växtliv i området påverkas inte.

2. Anläggningen är av sådant kulturhistoriskt intresse att den inte kan förflyttas eller återuppföras på någon annan plats.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stockholm speglar utvecklingen av stadsplane- och byggnadskonsten genom tiderna samt karaktäristiska verksamheter, dit sjöfartsstaden hör. Skeppsbron innefattas i riksintresset ”stadens front mot vattenrummen”. Planförslaget innebär att skyddet på de kulturminnesvärda byggnaderna stärks. Det ger också förbättrade förutsättningar för

att utveckla Skeppsbrokajen i samklang med den kulturhistoriska miljö den befinner sig i.

Störningar och risker

Buller

Tullhusen har befintliga ventilationsfläktar. På tullhus 1 och 2 finns fläktar som genererar olägenhetsbuller för bostäderna väster om planområdet. Dessa fläktar ska ersättas med tystare modeller.

Den verksamhet som bedrivs ska inte påverka intilliggande bebyggelse negativt och regleras i enlighet med Miljöbalkens 2 kap. Allmänna hänsynsregler.

Översvämningsrisker

Planförslaget medför inga ökade risker eller störningar gällande översvämningsrisker. För mer information se rubrik Översvämningsrisker på sidan 8.

Luft, lukt

Den verksamhet som bedrivs ska inte påverka intilliggande bebyggelse negativt och regleras i enlighet med Miljöbalkens 2 kap. Allmänna hänsynsregler.

Tidplan

Samråd November 2019
Granskning Februari 2020
Antagande April 2020

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Eftersom tullhusen är redan existerande byggnader innebär ett genomförande av planen inget krav på nybyggnation. Förhållandena mellan aktörerna förblir de samma som innan denna detaljplans laga kraft. Stockholm stad äger marken, Stockholms Hamn arrenderar marken och hyr ut till verksamhetsutövare.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Ledningar

Tullhusen är anslutna till det kommunala VA-nätet.

Avtal

Nyttjanderättsavtal, för rätten att nyttja marken, mellan Stockholm stad och Stockholms Hamn är tecknat.

Avtal om ersättningsfrågor med anledning av detaljplanen mellan staden, genom exploateringsnämnden, och Stockholms Hamn ska tecknas innan beslut om antagande av detaljplanen.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att gällande detaljplan Pl. 2206A (LK 1939) upphör att gälla.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägandeförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Gamla Stan 1:30 som ägs av Stockholm kommun.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar användning inom kvartersmark. All mark inom planområdet har i gällande plan användningen kvartersmark Hamn. Vilket i planförslaget ändras till kvartersmark Centrum och Hamn.

Fastighetsbildning

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (Centrum, Hamn) ska utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning från Gamla Stan 1:30.

Prövning av lämplighet prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning.

Rättigheter

Inom planområdet finns inga inskrivna rättigheter. Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättningen.

Ekonomiska frågor

Inga nya investeringar förknippas med ett genomförande av detaljplanen.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.