



Handläggare: Jan Lind
Tel: 508 264 71
s.jan.lind@gfk.stockholm.se

2003-10-30

Stig Gustavsson
Tel. 508 262 12
Stig.gustavsson@gfk.stockholm.se

Dnr 02-700-2422:1
Dnr 03-000-2980:1

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Redovisning av situationen i Gamla Stan. Skrivelse från AB
Stadsholmen
Lex Gamla Stan. Skrivelse från Ann-Marie Strömberg (v)**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden besvarar skrivelserna med gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande.

Olle Zetterberg

Lennart Gustafsson

Göran Gahm

SAMMANFATTNING

AB Stadsholmen tar i skrivelse till Stadsbyggnadsnämnden, Gatu- och fastighetsnämnden och Miljö- och hälsoskyddsnämnden upp de speciella förhållandena i Gamla Stan och hemställer att nämnderna i all sin verksamhet som berör Gamla Stan tar särskild hänsyn till bevarande av de kulturhistoriska värdena och vid behov utfärdar särskilda regler och riktlinjer hur detta konkret ska hanteras.

Även Ann-Marie Strömberg har i skrivelse till gatu- och fastighetsnämnden tagit upp den unika stadsdelen och efterlyser ett särskilt skötselprogram - Lex Gamla Stan.

Gatu- och fastighetskontoret har förståelse för Stadsholmens och Ann-Marie Strömbergs ambition att på olika sätt värna Gamla Stan. Vi kan delvis instämma i Stadsholmens problembeskrivning: att Gamla Stan behöver specialbehandling och att både problembilden, fastighetsägarstrukturen och lokalhyresgästsidan är splittrad. Det är dock knappast korrekt att hävda att Gamla Stan behandlas som vilken stadsdel som helst och att många saker faller mellan stolarna.

I ärendet gör vi en närmare genomgång av de detaljfrågor som tagits upp med Stadsholmen, dvs lokalombyggnad, lokalanvändning, upplåtelse av offentlig plats, gatubeläggning och belysning, valv under gatumark, dagvattenhantering, trafikproblem, städning, offentliga toaletter, sophantering och klotter. Ungefär samma frågor tas upp i Strömbergs skrivelse. Vi konstaterar att Gamla Stan i de flesta avseenden redan får en särbehandling genom de speciella kommunala program och satsningar som redan finns. Mycket hänger på att ansvariga myndigheters uppföljning av efterlevnaden måste fungera. De frågeställningar som ligger inom kontorets ansvarsområde hanteras också på ett ansvarsfullt sätt med stor hänsyn till stadsdelens förutsättningar.

Avslutningsvis kommenteras Stadsholmens efterlysning av ett samordnande ansvar för stadsmiljön i stort och smått i Gamla Stan och Ann-Marie Strömbergs fråga om det finns behov av ett förvaltningsövergripande skötselprogram – Lex Gamla Stan – för att ytterligare värna stadsdelen.

Gatu- och fastighetskontoret menar att svårigheterna att vårda stadsmiljön i Gamla Stan, även om stadsdelens förutsättningar är speciella, inte ska överdrivas. Antalet inblandade aktörer från stadens sida är t ex inte fler än i andra områden. De frågeställningar som tagits upp av Stadsholmen och Ann-Marie Strömberg bör kunna hanteras inom ramen för den ordinarie organisationen. Det kan också nämnas att kontoret sedan flera år leder en särskild förvaltningsövergripande stadsmiljögrupp för innerstaden med deltagare från stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningarna, stadsmuséet, konstkansliet och skönhetsrådet där samråd sker i frågor som rör den yttre miljön och där frågor om Gamla Stan har ett naturligt forum. Sammantaget ser kontoret ingen anledning att inrätta en särskild permanent samordningsgrupp för just Gamla Stans stadsmiljö. Vi finner det inte heller motiverat att utarbeta ett särskilt förvaltningsövergripande skötselprogram för stadsdelen.

AB STADSHOLMENS FRAMSTÄLLNING

Styrelsen för AB Stadsholmen behandlade 2002-05-16 direktörens skrivelse ”Redovisning av situationen i Gamla Stan”, daterad 2002-05-06 (bilaga 1).

I ärendet lämnas en redovisning av situationen i Gamla Stan enligt tidigare önskemål från styrelsen. Redovisningen ska ligga till grund för en diskussion om Gamla Stans framtid. Dessutom redovisas de frågeställningar som är särskilt aktuella i stadsdelen.

Sammanfattningsvis anføres följande.

Gamla Stan är en unik stadsdel med stora och oersättlig kulturhistoriska värden. Under senare år har stadsdelens unika värden allt mer förvanskats. De kulturhistoriska värdena, som är oersättliga, har endast till ringa del beaktats när fastigheterna anpassats till hyresgästönskemål eller myndighetskrav för t ex sophantering och ventilation. Utöver fysiska ingrepp där kulturhistoriska värden gått förlorade, har det kommersiella utbudet blivit allt snävare och allt mer inriktat på besöksnäringen. De boende i stadsdelen får söka sin service i andra stadsdelar. Även gamla specialbutiker har flyttat sin verksamhet till andra stadsdelar.

Stadsholmen värnar de kulturhistoriska värdena i sin förvaltning. Vi har dock en liten del av fastighetsbeståndet och kan därför endast marginellt påverka utvecklingen.

Mot bakgrund av de speciella förhållandena i Gamla Stan bör stadens berörda förvaltningar och myndigheter ta ett samlat ansvar för utvecklingen där bevarandet av de kulturhistoriska värdena skall väga tungt.

Styrelsen godkände redovisningen och tillskrev Stadsbyggnadsnämnden, Gatu- och fastighetsnämnden och Miljö- och hälsoskyddsnämnden med hemställan att i all sin verksamhet som berör Gamla Stan ta särskild hänsyn till bevarande av de kulturhistoriska värdena och vid behov utfärda särskilda regler och riktlinjer hur detta konkret skall hanteras.

ANN-MARIE STRÖMBERGS SKRIVELSE

Ann-Marie Strömberg (v) har i skrivelse till gatu- och fastighetsnämnden 2003-09-09 (bilaga 2) beskrivit Gamla Stans betydelse för alla boende, arbetande och besökande i den unika stadsdelen och vilka speciella krav som måste ställas på skötsel, underhåll, tillgänglighet, renhållning mm. Hon anser att det syndas mycket i form av olovlig bilkörning och parkering, klotter, nedskräpning samt okänsliga ombyggnader.

Ett skötselprogram - Lex Gamla Stan - efterlyses som kan innehålla lokala trafikföreskrifter, förbättrad trafikövervakning, intensifierad klottersanering, förbättrad städning, översyn över bygglovshanteringen samt förbättrad turistinformation.

GATU- OCH FASTIGHETSKONTORETS SYNPUNKTER

Gatu- och fastighetskontoret har förståelse för Stadsholmens och Ann-Marie Strömbergs ambition att på olika sätt värna Gamla Stan och har valt att behandla båda skrivelserna i ett sammanhang.

För att närmare klarlägga Stadsholmens syn på problematiken har vi gått igenom aktuella frågeställningar med bolaget.

Stadsholmen har härvid presenterat den övergripande problembilden ur bolagets perspektiv i korthet enligt följande:

- ✎ Gamla Stan behöver specialbehandling för att de kulturvärden stadsdelen innehar ska kunna behållas. Idag behandlar de flesta inblandade förvaltningar Gamla Stan som vilken stadsdel i innerstaden som helst. Detta mår inte kulturvärdena bra av.
- ✎ Problembilden är mycket splittrad, med många inblandade förvaltningar och bolag som representerar många olika ansvarsområden. Det är ett faktum att många saker faller mellan stolarna och att den ”likabehandling” som idag är regel medför skada för Gamla Stan.
- ✎ Fastighetsägarstrukturen är betydligt mer splittrad i Gamla Stan än i andra stadsdelar. Stor andel av fastighetsägarna har endast en fastighet. Detta innebär att det är svårt att driva något från fastighetsägarhåll.
- ✎ Även lokalhyresgästsidan är splittrad. Ytterst få av de stora kedjeföretagen har lokaler i Gamla Stan. Istället överväger enmansföretagen. Detta bidrar till att det även är svårt att driva något från företagarehåll.
- ✎ Stadsholmen efterfrågar ett samordnande ansvar för stadsmiljön i stort och smått i Gamla Stan.

Gatu- och fastighetskontoret kan delvis instämma i problembeskrivningen. Det är dock knappast korrekt att hävda att Gamla Stan behandlas som vilken stadsdel som helst och att många saker faller mellan stolarna. Gamla Stan får tvärtom i de flesta avseenden redan en specialbehandling.

I det följande kommenterar vi närmare de detaljfrågor som tagits upp med Stadsholmen. Ungefär samma frågor tas upp i Strömbergs skrivelse.

Lokaler – ombyggnad

Stadsholmen anser att ombyggnad av lokaler ofta innebär att kulturvärden förvanskas och förstörs. Kan man genom bättre bygglovshantering och kontroll säkerställa att dessa värden bevaras?

Gatu- och fastighetskontoret hänvisar till att ansvaret för bygglovsfrågor ligger på stadsbyggnadsnämnden/kontoret, med undantag av ”enklare” bygglov på allmän plats, som stadsdelsnämnden/förvaltningen ansvarar för.

Stadsbyggnadskontoret arbetar sedan 2001 med att ta fram en ny detaljplan för hela Gamla Stan. Avsikten är att utforma skyddsbestämmelser och bygglovsplikt även för ”inre underhållsåtgärder”. Stadsbyggnadsnämnden kan då ge råd om hur förändringar kan anpassas till de kulturvärden som finns.

Stadsmuséet gör i anslutning till planarbetet en beskrivning av stadsdelens kulturvärden, som ska bli underlag för en informationskampanj till fastighetsägare och hyresgäster.

Lokaler – användning

Stadsholmen menar att verksamhetsinriktningen hos vissa butiker medför negativa konsekvenser för stadsbildens kulturhistoriska värden.

Gatu- och fastighetskontoret konstaterar att detta är frågor som rör fastighetsägarna och deras hyresgäster och i vissa avseenden kan påverkas av olika samhällsorgan.

Fastighetsägarna kan till viss del genom hyreskontrakten styra sina hyresgäster. Men hyreslagen begränsar hyresvärdens möjligheter att driva vissa frågor och styra sina hyresgäster för hårt.

Möjlighet att påverka:

- ✘ Stadsholmen har tagit fram en speciell kontraktsbilaga för lokalhyreskontrakt i Gamla Stan. Denna kontraktsbilaga skulle kunna delges även andra fastighetsägare. Gatu- och fastighetsnämnden äger genom vår fastighetsförvaltning endast ett fåtal byggnader i Gamla Stan och där har inte konstaterats någon negativ påverkan på de kulturhistoriska värdena. Om så skulle erfordras är fastighetsförvaltningen beredd att se över utformningen av lokalhyreskontrakten.
- ✘ Ett speciellt program vad gäller skyltning mm har tagits fram av stadsbyggnadskontoret för att underlätta för lokalhyresgästerna att anpassa utseendet på/utformningen av sina verksamheter så att de bidrar till att bevara kulturvärdena istället för att emellanåt förstöra dem.
- ✘ En bättre övervakning av att man håller sig inom givna ramar behövs. Här finns mycket att vinna på att alla inblandade vet vad som gäller så att myndigheter och fastighetsägare säger samma sak.
- ✘ Straff. Vad gäller företeelser som styrs av PBL (bygglov) finns möjliga bestraffningsåtgärder noggrant reglerade. Stadsbyggnadsnämnden har möjligheter att lägga viten etc.

Upplåtelse av offentlig plats

Stadsholmen anser att vissa gatuserveringar i Gamla Stan utförts olämpligt med allvarliga skador på fasader och oersättliga stenpartier.

Gatu- och fastighetskontoret vill erinra om att ansvaret för stadens upplåtelser numera är delat.

- ✘ Stadsdelsförvaltningen Maria Gamla Stan svarar för upplåtelser av uteserveringar, kiosker och gatukök, lokala evenemang på torg utan körtrafik och i parker samt för återvinningsstationer.
- ✘ Gatu- och fastighetskontoret svarar för övriga markupplåtelser samt för övergripande frågor.
- ✘ Stadsholmen pekar på bekymmer framförallt när det gäller uteserveringarna och förekomsten av varuskyltning. Stadsholmen önskar att uteserveringarna inte ska placeras intill fasaderna. Nya riktlinjer för uteserveringar har nyligen fastställts av gatu- och fastighetsnämnden. Av framkomlighets- och tillgänglighetsskäl är det inte möjligt att placera uteserveringar i Gamla Stans smala gränder på det sätt som Stadsholmen önskar. Fastighetsägarna bör i aktuella fall föreskriva särskilda skyddsåtgärder mot fasad för sina hyresgäster. I sammanhanget kan också nämnas att kontoret planerar att ta fram ett material som visar på "de goda exemplen" vad gäller utformning av

uteserveringar i staden. Detta första steg kan så småningom vidareutvecklas till en specialanpassning för Gamla Stan.

- ✍ Straff. Vad gäller företeelser som styrs av ordningslagen (upplåtelser) finns möjliga bestraffningsåtgärder noggrant reglerade. Polismyndigheten har dessa befogenheter vad gäller brott och åsidosättanden av ordningslagen.

Gatubeläggning och belysning

Gatubeläggning och belysning rustas kontinuerligt upp i enlighet med ett av gatu- och fastighetsnämnden nyligen beslutat program där de kulturhistoriskt viktiga värdena särskilt beaktas.

Valv under gatemark

Stadsholmen påtalar problem för valven under gatorna i Gamla Stan.

Gatu- och fastighetskontoret är medvetet om att vissa gator i Gamla Stan är underbyggda av valv, som vanligtvis nyttjas av intilliggande fastighet. Ansvarsförhållandena för dessa valv är ofta oklara. I samband med att nya valv påträffas har kontoret ambitionen att genomföra erforderliga förstärkningar och tätningar i samverkan med berörda fastighetägare och att också reglera ansvarsfrågan.

Dagvattenhantering

Stadsholmen framhåller att även dagvattnet orsakar problem genom inträngande vatten i källare.

Gatu- och fastighetskontoret vill nämna att eftersom sjunkande grundvattennivå kan medföra sättningsskador på husen är det önskvärt att ha genomträngligt material i gatorna. Men även bortsett från denna faktor har husägaren enligt kontorets uppfattning alltid ansvar för att ha täta grundmurar. I samband med gatu- och ledningsarbeten är det ofta lämpligt att husägaren samtidigt ser över sin isolering av grundmurarna. Kontoret försöker samordna dessa arbeten när så är möjligt.

Trafikproblem

Stadsholmen tar även upp trafikproblem.

- ✍ För stora och tunga fordon skador gator, valv under gator, fasader samt gatuanordningar i sin problemfyllda framfart på det till hästkärror och gående anpassade gatunätet.
- ✍ Parkeringsproblem.

Gatu- och fastighetskontoret vill framhålla att mycket har hänt de senaste åren som förbättrat situationen. Det mest påtagliga är att bilförbud har införts mellan kl 11 och 06 i den inre delen av Gamla Stan samt att fordonslängden har begränsats till max 8 m. Nyligen, 2003-08-19, har nämnden beslutat att gågatuföreskrift skall införas. Detta har kontoret för

avsikt att genomföra i början av nästa år innan turistsäsongen kommer igång.

Den trafik som ändå förekommer mellan kl 11 och 06 kan vara tillåten i form av taxitrafik som är undantagen från förbudet eller i form av dispenstrafik men är till stor del otillåten. Många nonchalerar förbudet i vetskap om att risken att bli ertappad är liten även om polisen ibland gör punktinsatser. Trots allt minskar trafiken avsevärt efter kl 11 bl a beroende på att det stora antalet gående gör det besvärligt att köra bil. Ännu mer påtagliga kommer dessa besvärligheter att bli då gågatuföreskrift införs eftersom biltrafiken då helt ska underordnas gångtrafiken.

Parkeringsreglerna har däremot inte förändrats i motsvarande omfattning de senaste åren. Generellt parkeringsförbud har gällt i många år för Gamla Stan. Viss omfördelning av parkeringsplatser och lastzoner har dock skett. Att parkeringsreglerna tidvis nonchaleras beror också på att övervakningsresurserna har varit begränsade, men som redovisats för nämnden 2003-04-22 har övervakningen i Gamla Stan nu förbättrats. Ytterligare förbättringar kommer att ske i takt med att fler resurser nu tillförs.

Information om Gamla Stans trafikregler har sänts ut till boende och verkande i stadsdelen vid de tillfällen större förändringar har skett. Det senaste utskicket skedde förra året.

Städning

Stadsholmen påtalar problem med nedskräpning i Gamla Stan.

Gatu- och fastighetskontoret erinrar om att ansvaret för städningen numera innehas av stadsdelsförvaltningen Maria Gamla Stan. Vi kan vidimera att det förekommer en omfattande nedskräpning i Gamla Stan framför allt på grund av det mycket höga besökstrycket. Stadsdelsförvaltningen sätter därför in stora resurser både vad gäller maskinsopning, spolning och manuell städning och skräpkorgstömning. Hela sommarhalvåret städas gatorna varje dag och ett särskilt eget arbetslag kompletterar med erforderliga manuella insatser. Resultatet är enligt kontorets uppfattning att man har en mycket hög renhållningsstandard i området och har svårt att förstå kritik över detta.

Offentliga toaletter

Stadsholmen påtalar att det är brist på offentliga toaletter i Gamla Stan.

Gatu- och fastighetskontoret vill framhålla att det finns fem offentliga toaletter och en urinoar i Gamla Stan och dessutom ytterligare fyra toaletter i närområdet Helgeandsholmen, Riddarholmen och Slussen, vilket innebär att toalettätheten i området är den i särklass högsta i Stockholm. Den senaste uppfördes år 2002 vid Österlånggatan. Det skulle i och för sig vara angeläget att kunna ha en toalett på Västerlånggatan, men det har visat sig

vara mycket svårt att finna en lokalisering med rimliga ekonomiska villkor och med möjlighet till bygglov.

Sophantering

Stadsholmen pekar på att

- ☞ svårigheterna att anordna sophantering på ett bra sätt i de gamla husen medför problem. En hel del sopor, både från hushåll och från lokaler, hamnar på ställen där de inte ska.

Gatu- och fastighetskontoret erinrar om att ansvaret för sophantering i Gamla Stan innehas av renhållningsnämnden/förvaltningen.

Renhållningsförvaltningen samordnar också stadens agerande beträffande sådant avfall som omfattas av producentansvaret, dvs de gröna återvinningsburkarna. Det ankommer således i första hand på renhållningsförvaltningen att utreda om det finns förutsättningar att arrangera t ex sådana lösningar som Hamnbolaget gjort för båtarna vid Strandvägen, nämligen i marken nedsänkta återvinningscontainrar.

Klotter

Stadsholmen påtalar klotterproblematiken i stadsdelen och särskilt

- ☞ svårigheterna att samordna insatser då så många intressenter äger och förvaltar både fastigheter och olika anordningar som drabbas av klotter.

Gatu- och fastighetskontoret har erfarenheter från tidigare kampanjer och kan vitsorda svårigheterna att få med fastighetsägare i samordnad klottersanering. Klottersaneringskampanjer samordnas numera av stadmästaren för Norrmalm och Gamla Stan. En gemensam klotterkampanj genomförs årligen med alla aktörer inklusive husägarna. Svårigheten att få med samtliga fastighetsägare kvarstår.

Eventuellt behov av samordnade ansvar och förvaltningsövergripande skötselprogram – Lex Gamla Stan

Stadsholmen efterfrågar som nämnts även

- ☞ ett samordnande ansvar för stadsmiljön i stort och smått i Gamla Stan.

Ann-Marie Strömberg ställer frågan om det finns behov av

- ☞ ett skötselprogram - Lex Gamla Stan – för att ytterligare värna stadsdelen.

Då så många är inblandade har resonerats om huruvida en samverkansgrupp med praktisk inriktning och med deltagande tjänstemän med tillräckliga beslutsbefogenheter från berörda förvaltningar och bolag kunde vara ett sätt att bättre tackla den splittrade problembilden och det likaså splittrade ansvaret. Stadsholmen ser gärna att en sådan grupp bildas och leds av gatu- och fastighetskontoret.

Gatu- och fastighetskontoret menar att svårigheterna att vårda stadsmiljön i Gamla Stan, även om stadsdelens förutsättningar är speciella, inte ska

överdrivas. Antalet inblandade aktörer från stadens sida är t ex inte fler än i andra områden. Gamla Stan får också i de flesta avseenden redan en specialbehandling. De frågeställningar som tagits upp av Stadsholmen och Ann-Marie Strömberg bör enligt kontorets uppfattning kunna hanteras inom ramen för den ordinarie organisationen. Det kan också nämnas att kontoret sedan flera år leder en särskild förvaltningsövergripande stadsmiljögrupp för innerstaden med deltagare från stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningarna, stadsmuséet, konstkansliet och skönhetsrådet där samråd sker i frågor som rör den yttre miljön och där frågor om Gamla Stan har ett naturligt forum. Övriga frågeställningar som ligger inom kontorets ansvarsområde hanteras också, som framgått ovan, på ett ansvarsfullt sätt med stor hänsyn till stadsdelens förutsättningar. Sammantaget ser kontoret ingen anledning att inrätta en särskild permanent samordningsgrupp för just Gamla Stans stadsmiljö. Vi finner det inte heller motiverat att utarbeta ett särskilt förvaltningsövergripande skötselprogram för Gamla Stan med tanke på att stadsdelens miljö redan särbehandlas genom de speciella program och satsningar som redan finns.

SLUT