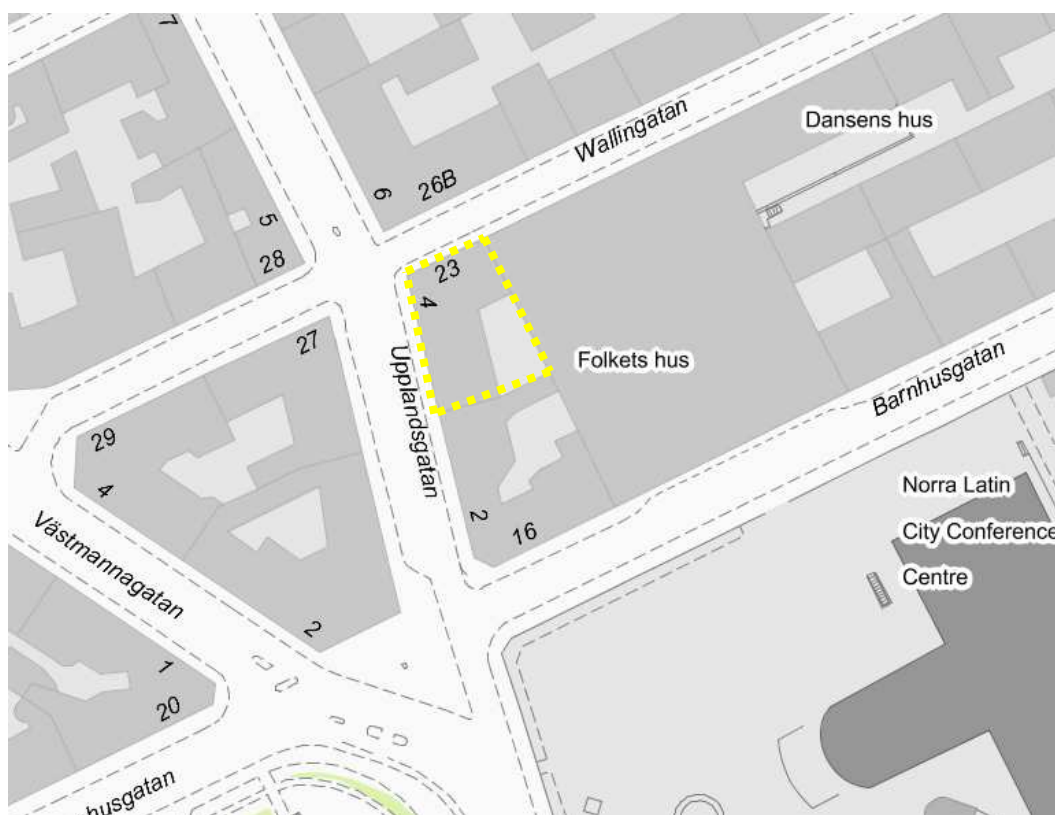




STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN
Helena Wessberg
Tfn 08-508 27 331

SAMRÅDSHANDLING
DNR 2014-06801
2014-11-18
I(11)

Planbeskrivning Detaljplan för Barnhuset 25 i stadsdelen Norrmalm, S-Dp 2014-06801



Planområdet är markerat med gul, streckad linje.

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att skapa en utökad byggrätt på fastigheten Barnhuset 25 om totalt 340 kvm genom en påbyggnad på befintlig takterrass (150 kvm) och en överbyggnad av fastighetens gård (190 kvm)

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

Planprocess

Planärendet handhas med enkelt förfarande, vilket innebär att stadsbyggnadsnämnden kan anta planen direkt efter samråd eller eventuell betänketid.

Samråd	dec 2014
Eventuell betänketid	1:a kvartalet 2015
Antagande	1:a kvartalet 2015
Laga kraft (om ej överklagad)	2:a kvartalet 2015

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Medverkande

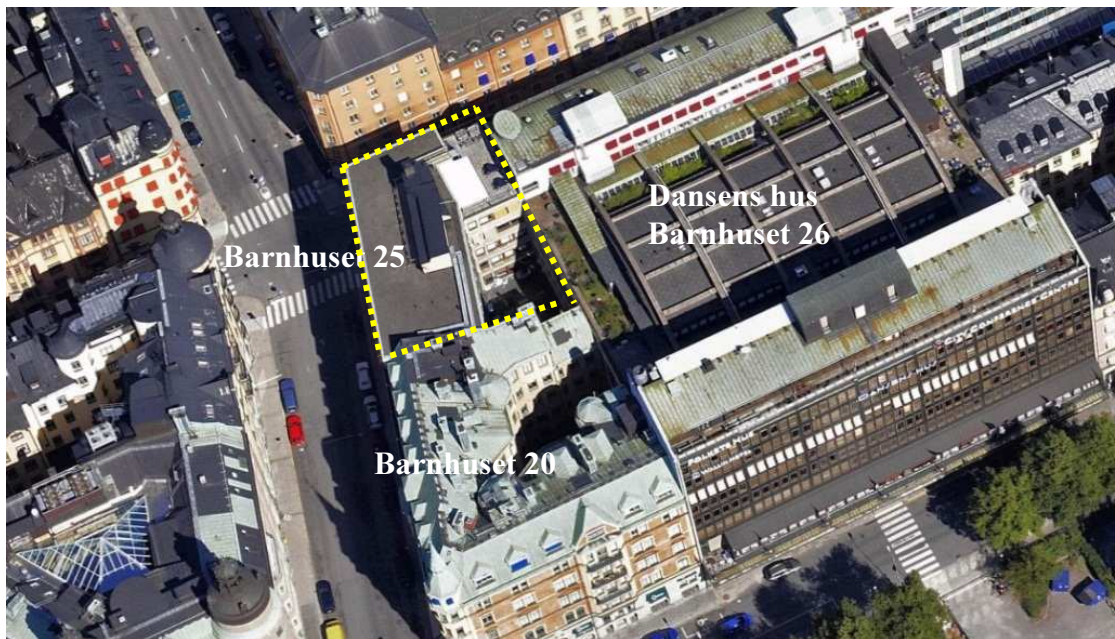
Planen är framtagen av Helena Wessberg på stadsbyggnadskontoret samt karttekniker Lina Hallberg. Planbeställare är Fastighets AB Barnhuset, via Arne Lundin.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att tillskapa en utökad byggrätt för fastigheten Barnhuset 25 om totalt ca 340kvm, genom en påbyggnad på befintlig takterrass (ca 150 kvm) och en överbyggnad av fastighetens gård (ca 190 kvm). Byggnadens användning blir hotellverksamhet.

Plandata

Barnhuset 25 är belägen på Norrmalm, Stockholms innerstad nära Norra Latin, Norra Bantorget och Dansens hus. Fastigheten avgränsas i väster av Upplandsgatan, i norr av Wallingatan samt i söder av Barnhuset 20 och i öster av Barnhuset 26. Fastigheten är idag under ombyggnad från kontor till hotellverksamhet. Fastigheten ägs av Fastighets Ab Barnhuset 25. Tomten är ca 680 kvm.



Planområdet ungefärligt avgränsat med gul, streckad linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Stockholms översiktsplan, Promenadstaden, har som en av sina fyra strategier att hela staden ska utvecklas och att en levande stadsmiljö ska främjas.

Pågående markanvändning är stadsbebyggelse, innerstadsbebyggelse.

Fastigheten omvandlas från tidigare användning som kontor till hotell vilket bidrar positivt till en funktionsblandning i stadsbilden, med aktivitet dygnet alla timmar.

Byggnadsordningen

Byggnadsordningen anger områdets stadsbyggnadskaraktär som stenstad.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresset Stockholms innerstad där 1800-talets stadsplanestruktur och stadens övergripande silhuett är särskilt viktiga delar av riksintressebeskrivningen.

Detaljplan

Enligt gällande detaljplan Pl.3533A ligger fastigheten på kvartersmark.

Bebyggelsehöjden har två olika angivelser där den lägre är satt för en takterrass mot Wallingatan. Gården är underbyggd med två våningar arkiv och planen medger ingen påbyggnad. Verksamhet i byggnaden är inte specificerad i detaljplan.

Bygglov

Bygglov är beviljat 2013-11-29 för den del av takpåbyggnad som ryms inom gällande detaljplan Pl.3533A. Fasadmaterialen är koppar som förbehandlas för ärgning, fönster i eloxerad aluminium.



Bantorgets Fastighets AB Barnhuset 25
Om- och tillbyggnad av kontorshuset från 1940 av Gustav Mörkullius

Del av påbyggnad som ryms inom befintlig detaljplan för vilken bygglov är beviljad.
Fasad mot Upplandsgatan.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Tät stadsbebyggelse råder omkring fastigheten.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för övergångsvattnet Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS december 2012 har Strömmen måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för övergångsvattnet är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

Befintlig bebyggelse

Byggnaden är ritad av Sven Markelius och uppförd 1940 som kontorsbyggnad, bland annat har den tidigare inrymt Arbetarrörelsens arkiv.



Fasad mot Upplandsgatan/Wallingatan.

Stadsbild

Fastigheten ligger på Norrmalm i City där det råder tät stadsbebyggelse.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fastigheten är grönklassad enligt Stadsmuseums värdering och besitter stora värden framför allt i sin yttre helt bevarade ursprungliga fasad i tegelbröstningar, betongramar och teakfönster. Grönklassning innebär fastigheter med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Kommersiell service

Inom området Norrmalm finns god närservice, caféer, restauranger, gallerior och livsmedelsbutiker.

Gator och trafik**Gatunät**

Planen ligger inom ett fullt utbyggt gatunät, i korsningen Upplandsgatan/Wallingatan.

Biltrafik

Angöring och entré till fastigheten ligger mot Upplandsgatan.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i ett bra kollektivtrafikläge med närhet till Stockholms Centralstation, Arlandabanan och busslinjer.

Tillgänglighet

Kravet på ett angöringsavstånd om max 25 meter från allmän gata till entréer uppfylls.

Planförslag

Planen möjliggör en påbyggnad av befintlig terrass till höjd motsvarande den del som beviljats bygglov. Planen möjliggör påbyggnad på innergård med en våning.

Ny bebyggelse**Övergripande**

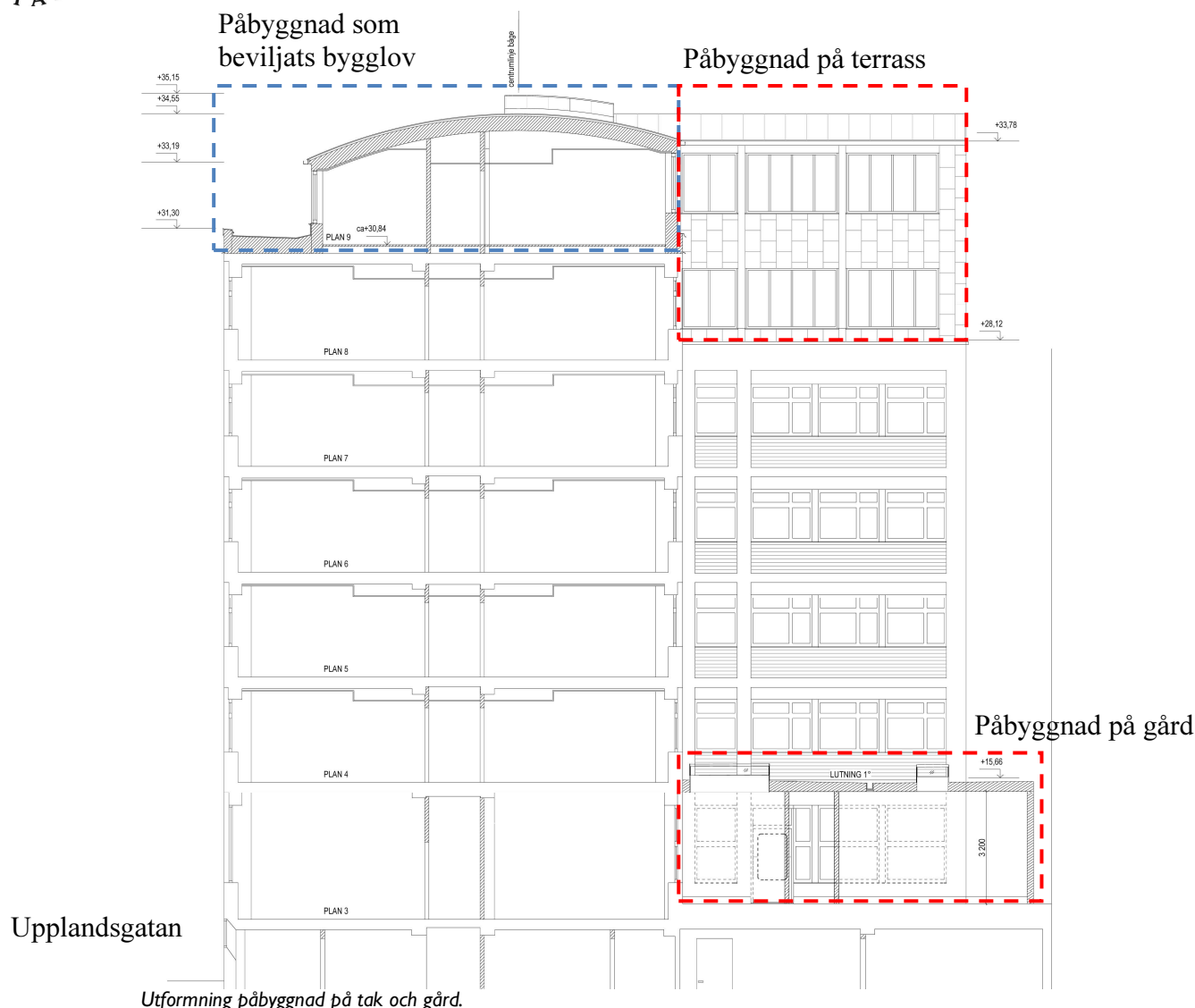
Förslaget möjliggör en tillbyggnad på takterrass som innehåller ett större handikappanpassat hotellrum per plan, samt bidrar till förenklad brandutrymning. Tillbyggnaden på gården tillåter ytterligare 5 hotellrum och en gemensam loungedel.

Användning

KC – Kontor och Centrumanläggning/ Hotell

Placering, utformning

Påbyggnad på takterrass utförs indragen från gatufasadens liv och ska i sin utformning överensstämma med den del av påbyggnaden som beviljats bygglov 2013-11-29. Taklutning tillåts vara mellan 10-25 grader. Endast trapphus och hiss får bryta taklutningen. Påbyggnad på gård utförs i en våning med platt tak, endast ljuslanterniner om max 1 kvm per lanternin tillåts bryta högsta byggnadshöjd.



k1 Fasad mot gata, ritad av Sven Markelius anses särskilt skyddsvärd och ska beaktas med särskild avseende på betongramar, tegelbröstningar och fönsteröppningar med karm och båge i teak, entréindrag och entréplaceringar.

k2 Fasad mot gård, ritad av Sven Markelius anses särskilt skyddsvärd och anses särskilt skyddsvärd och ska beaktas med särskild avseende på betongramar, tegelbröstningar och fönsteröppningar med karm och båge i teak. I fasadens bottenvåning tillåts tre nya öppningar till anslutande tillbyggnad på gård. Fasaden hålls fri från påverkan av nybyggnationen.

q1 Byggnad får ej rivas

Utökad lovplikt

Bygglov krävs för ändring och underhållsåtgärder som berör delar och detaljer som omfattas av varsamhetsbestämmelserna.

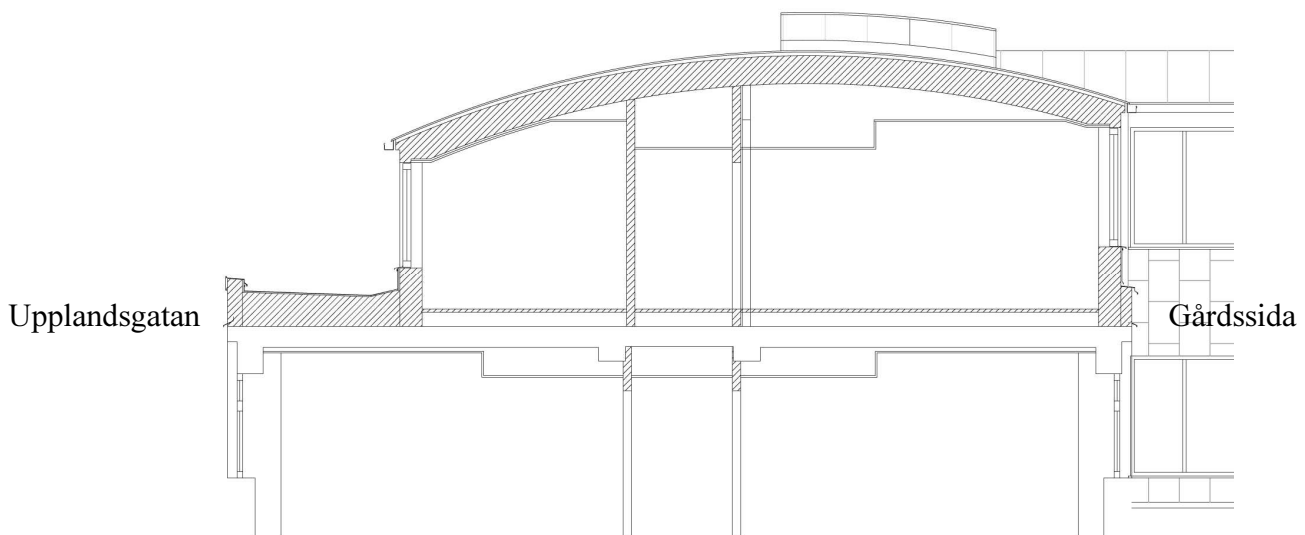


Fasad som ska bevaras.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Takpåbyggnaden är tydligt indragen från fasadliv. Påbyggnadens fasad hålls låg på den sida som vetter mot gata för att inte upplevas som alltför markant från gatunivå och för att infoga sig i taklandskapet. Påbyggnadens tak har en låg, välvd profil, ett motiv lånat från Dansens hus och Byggnadsföreningens lokaler på Norrlandsgatan 11 som även de är ritade av Sven Markelius.



Princip indrag från gatufasad och takutformning med välvt tak.

Påbyggnad på gård är endast synlig inifrån fastigheten Barnhuset 25, taket utförs som platt tak och är inte beträdbart. För att lätta upp den mörka gården som ligger djupt mellan fastigheterna i ett skuggat läge, består takbeläggningen av ljust grus. Taklanterniner ger ljus till underliggande rum.

Gator och trafik

Biltrafik

Bilparkering sker runtomkring fastigheten i befintliga garage. Framförallt kan garage under Norra Latin nyttjas av hotellets gäster. Hotellkonceptet med små rum och liten service riktar sig till resande som kan förväntas anlända med tåg och flyg.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Vattenförsörjning och spillvatten är anslutet till Stockholm Vatten.

El/Tele

Fastigheten är ansluten till befintlig infrastruktur.

Energiförsörjning

Fastigheten värms upp med fjärrvärme, vattenburna radiatorer.

Avfallshantering

Sopor hanteras i gatuplan mot Upplandsgatan 2. Kylt soprum byggs.

Räddningstjänst

Byggnaden har tre utrymningsvägar, genom befintligt trapphus i den norra delen av byggnaden ut till Wallingatan, genom ett nytt trapphus i byggnadens södra del ut till Upplandsgatan, samt via Barnhuset 26, Dansens hus.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ 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.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

I planförslaget separeras dag och spillvatten fram till anslutningspunkt för Stockholm vatten. En särskild reningsanläggning för dagvattnet installeras i fastigheten.

Landskapsbild/ stadsbild

Genom att påbyggnaden är indragen från gatufasad och håller en låg höjd bedöms stadsbilden inte ändras nämnvärt av det nya förslaget.



Illustration från Upplandsgatan med takpåbyggnad

Störningar och risker

Buller

För hotellverksamhet finns inga fastställda utomhusriktvärden för trafikbuller. I gästrum bör bullernivåer inte överstiga 30 dBA ekvivalentnivå och 45 dBA maximalnivå vid ljudklass C. Bullernivåer inomhus tillgodoses genom byte av glas i befintliga fönster.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Ljusförhållanden för närliggande fastigheter påverkas marginellt av att den nya takpåbyggnaden i och med att byggnaden höjts en våning (två våningar på terrassen)

Tidplan

Samråd	dec 2014
Eventuell betänketid	1:a kvartalet 2015
Antagande	1:a kvartalet 2015

Planen handläggs med enkelt förfarande.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Ansvaret för genomförandet av detaljplanen åligger fastighetsägaren.
- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättandet av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig stadsplan Pl.3533A, fastställd 1951, helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Barnhuset 25, som är privatägd.

Ekonomiska frågor

Gatukostnader

Om befintlig gata/belysning påverkas i samband med byggnation står byggherren för kostnaden.

Kostnader för planbeställaren

Enligt ingånget avtal ska planbeställaren bekosta planarbetet.

Kommunal ekonomi

Staden får inga kostnader i samband med genomförandet av planen.

Tekniska frågor

Fastigheten är ansluten till de befintliga näten för el och till stadens vatten- och avloppsnät.

Dagvatten

Befintligt ledningsnät används.

Genomförandetid

Genomförandetiden upphör 5 år efter det planen vunnit laga kraft.