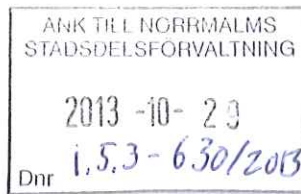




STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN
Eva Minoura
Tfn 08-508 27 262



DNR 2013-00776

PLANSAMRÅD (Enkelt förfarande)

Enligt sändlista

Inbjudan till plansamråd om förslag till detaljplan för Fenix I och del av Norrmalm 6:1 i stadsdelen Norrmalm, S-Dp 2013-00776.

På grund av att en del av remissinstanser inte fått planförslaget vid första samrådet skickar vi ut planförslaget på nytt.

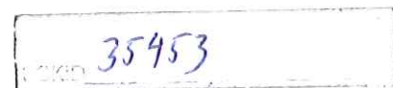
Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett planförslag med enkelt planförfarande som innebär att planen anpassas efter nuvarande förhållanden och att befintlig byggnad blir planenlig.

För utbyte av information och synpunkter inbjuds härmed till samråd enligt PBL 5 kap 15 § PBL (2010:900).

Förslaget visas under tiden 2013-10-29 – 2013-11-26 i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, måndag - onsdag 9.00 – 16.00, torsdag 9.00 – 18.30, fredag 10.00 - 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Planförslaget visas även på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 26 november 2013 ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm



Alternativt via e-post: stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

Ange ärendets diarienummer.

Ärendet handläggs av Eva Minoura, tfn 08-508 27 262.

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PUL).

Eva Minoura

Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

Box 8314, 104 20 Stockholm. Besöksadress Fleminggatan 4
Telefon 08-508 27 300. Fax 08-508 27 170.
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

www.stockholm.se

Sändlista
Länsstyrelsen, avdelningen för planfrågor
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Miljöförvaltningen
Norrmalms stadsdelsförvaltning
Trafikkontoret
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Stockholm Gas AB
Storstockholms Brandförsvär
Rådet för funktionshindersfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och
exploateringsnämnden
Trafikverket
Sakägare enligt fastighetsförteckning
Skönhetsrådet
Stockholm Business Region
Stockholms Stadsmuseum
Stokab
Skanova

För kännedom:

Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnberedningen
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion (stompunkter.sbk@stockholm.se)
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion (baskarta.sbk@stockholm.se)
Stadsmättningsavdelningen, SBK SM Plangrupp (sm.plangrupp.sbk@stockholm.se)
Stadsbyggnadsexpeditionen
Bygglovsavdelningen
Receptionen i Tekniska Nämndhuset

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Gränsbeteckningar

Gräns för planområdet
Egenkapsgräns

Användning av mark

Boetäder och centrumändamål. Centrumändamål ska inrymmas i bottenvåning mot gata. Järnvägstrafik i tunnel.

Begränsning av markens bebyggande

Marken får byggas under med planerbar bjälklag
Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar

Placering, utformning, utförande

Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
Högsta totalhöjd i meter över nollplanet

Lägsta nivå i meter över stadens nollplan för schaktning, spottning, påboring, borming eller andra ingrepp i undergrunden. Nivån får understrykas vid byggande av spårstämmlar.

Hissutbyggnaden ska underordnas det befintliga husets taklandskap med plåt i samma kulör. Utbyggnaden får utgöra ett nytt tillägg till huset men ska anslutas varsamt till den befintliga byggnadsvolymen exteriört och sees försteröppningar interioört (ändring av brostening medges).

Varsamhetsbestämmelse

k1 Vid interiöra ändringar i entré och trapphus ska befintlig, ursprunglig fast inredning som beskrivs i planbeskrivningen på sidan 4-5 och 8-9 såsom stucco lustro målningar, stucktak och plåstrar beaktas så att byggnadens karaktär bevaras. Fast inredning ska utföras lika ursprunglig eller befintlig vad gäller utformning, material och kulör.

k2 Byggnadens exteriöra karaktär- och särdrag ska beaktas och vid ändring utföras lika befintligt eller ursprungligt vad gäller utformning, material och kulör. Fasaderna ska vara putsad (undantaget stenspårder), takläggning ska vara plåt och fönster ska vara i trä.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har varit laga kraft.

SAMRÅDSHANDLING

Förslag

Detaljplan för fastigheten

Fenix 1 och del av Norrmalm 6:1

i stadsdelen Norrmalm i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2013-06-05

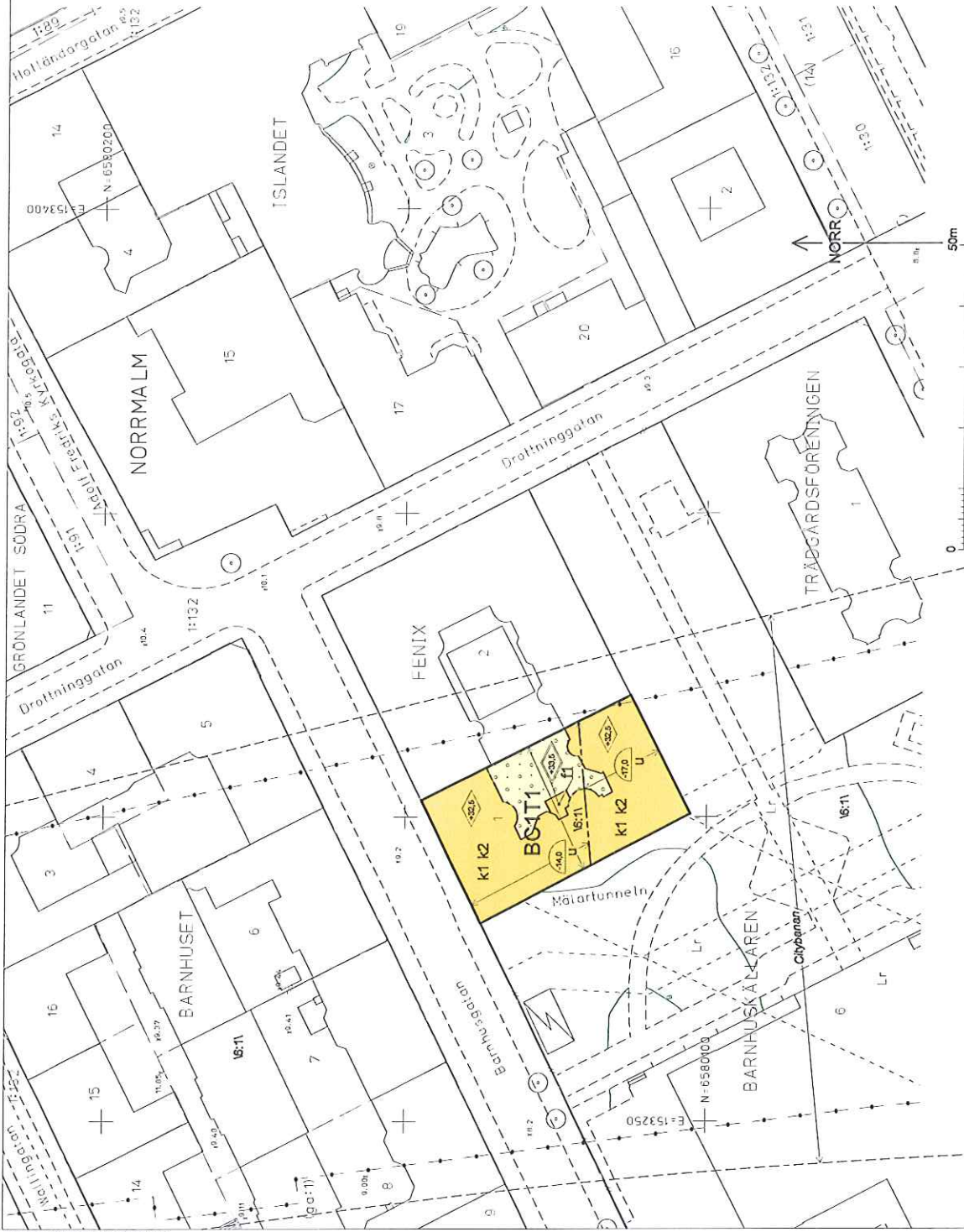
Eva Minoura
Handläggare

Niklas Åman
Planchef

Godkänd av SBN

Anlagen av
Laga kraft

S-Dp 2013-00776-54



ILLUSTRATIONER

Illustration
Illustrationstext
Illustrationslinje

UPPLYSNINGAR

Planen består av:
- plankarta med bestämmelser
Till planen hör:
- planbeskrivning
Höjder relaterade till nollplanet är angivna i höjdsystemet RH2000. Underlaget eller delar av underlaget till planen kan vara i ett äldre höjdsystem. Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) med tillämpning av enkelt förfarande. Planområdet ligger inom förlämnings 103 där lärmningar från medellid och 1600-tal kan förväntas. Omfattar arbetsföretaget ingrepp i mark eller vatten ska särskilt tillstånd sökas hos länsstyrelsen enligt 2 kap. 12 paragrafen Kulturminneslagen.

GRUNDKARTA

Kvarter enligt detaljplan
Allmän plats-gräns
Kvartersstråkgräns
Fasighetsområdesgräns
Fasighetsutrymmesgräns 3D
Tomtgräns
Fasighetsbeteckning
Fasighetsbeteckning 3D
Tomtbeteckning
Ledningsartbeteckning
Byggnad
Väg / gångbana

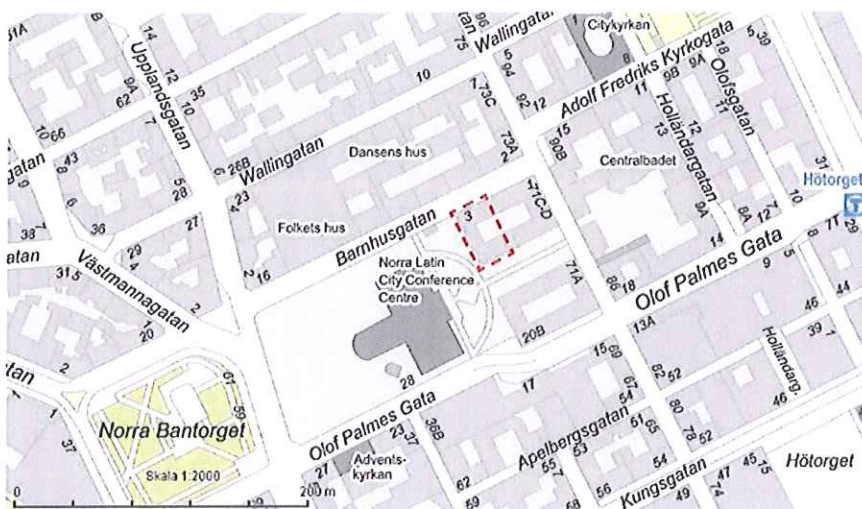
Staket
Mur
Stödmur
Träd, övervad, barrträd
Kraftledning
Närskurer
Märkhöjd
Koordinatsystem: Sweref 99 18 00 | plan och RH2000 i höjd
Upprättad av Stadsbyggnadsavdelningen
2013-05-27

Handläggare
Eva Minoura
Telefon: 08-508 27 262

Till
Stadsbyggnadsnämnd

Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten
Fenix 1 och del av Norrmalm 6:1
i stadsdelen Norrmalm
i Stockholm
Dp 2013-00776-54



Orienteringskarta med ungefärligt planområde markerat i rött.

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som utgjort kunskapsunderlag under planarbetet är

- *Byggnadsantikvariskt utlåtande inkommet i bygglovansökan 2012 (Dnr 2012-14072)*

Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 262
Växel 08-508 27 300
eva.minoura@stockholm.se
stockholm.se

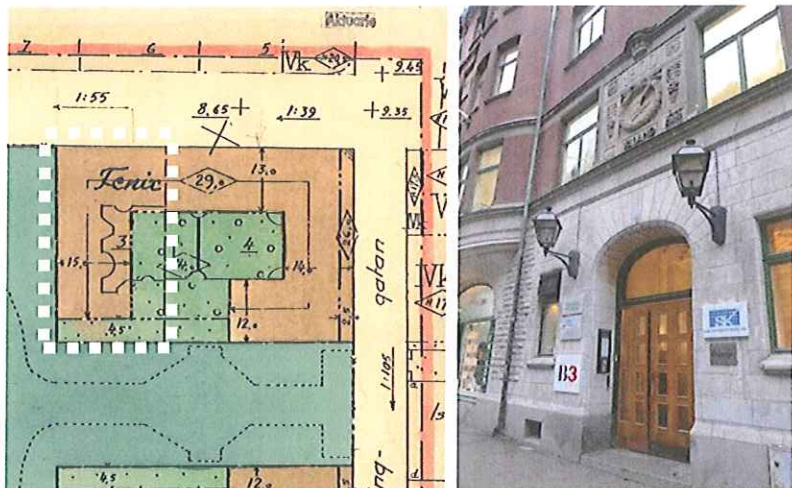
Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret i samarbete med fastighetsägaren Fabegé Stockholmsfenix AB.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att befintlig byggnad ska bli planenlig. Kontoret föreslår att detaljplanen ändras i enlighet med faktiska förhållanden eftersom befintlig byggnad, uppfört 1900-02, ligger inom kvartersmark angiven som prickmark som inte får bebyggas (enligt nu gällande stadsplan från 1941). Då huset uppfördes som bostadshus och har förutsättningar att vara det i framtiden bör den nya användningsbestämmelsen möjliggöra både kontor och bostäder. Även en utbyggnad på gården för en ny hiss ingår i planen för att medge modernisering med en större hiss.

Planen behandlas med enkelt planförfarande.



Vänster: Gällande stadsplan 2504a utgår för planområdet, markerat med vit rektangel. (Detaljplan för Citybanan P2007-36070 gäller oförändrat).

Höger: Entrén (Barnhusgatan 3) till befintliga huset med sin typiska stenstadskaraktär.

Plandata

Planområdet och markägförhållanden

Den befintliga miljön präglas av läget intill det byggnadsminnesförklarade Norra Latin Läroverk (idag konferenscenter) och är väl synligt ifrån den angränsande grönytan inom kv. Barnhuskällaren (i gällande plan angiven som allmänt tillgänglig prickmark). Denna plats var tidigare allmän platsmark och har karaktären av park i den täta stenstaden på Norrmalm. Fastigheten angränsar mot gata

endast vid norra sidan med adress Barnhusgatan 3 - ett stenkast från Drottninggatans liv och rörelse.



Ortofoto med planområdet markerat med vitt.

Fenix 1 har en tomtareal på cirka 860 m² och ägs av Stockholms Kommun, som genom tomträttsavtal upplåtit fastigheten till Fabegé Stockholmsfenix AB.



Befintlig kontorsbyggnad på Fenix 1 med omgivande bebyggelse

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med *Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm* där området är markerat som innerstadsbebyggelse.

Särskilt vikten av levande bottenvåningar påtalas som ett led i att

Error! Use the Home tab to apply Rubrik 2 to the text that you want to appear here.

skapa intensiva stadsmiljöer både dag och kvällstid med bejakande av innerstadens kulturhistoriska värden (se *Riksintressen*).

Gällande Detaljplan/Stadsplan

Fastigheten omfattas av gällande stadsplan PI 2504A som medger byggnader med verksamhet som "ej medför sanitär olägenhet för närboende eller eljest störa trevnaden" samt ändring av detaljplan P2007-36070 vilket rör Citybanan och Mälartunneln med utsträckning delvis under Fenix 1.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer med underlag från Miljöförvaltningen att detaljplanens genomförande inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan som avses i plan- och bygglagen och miljöbalken (PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§).

Riksintressen

Fenix 1 ligger inom *Riksintresset Stockholms Innerstad med Djurgården* som karaktäriseras av tät och enhetlig stenstadsbebyggelse, vilket innebär att bevarande och utveckling behöver ta särskild hänsyn till kulturhistoriska värden (3 kapitel 6§ i miljöbalken).

Start-PM

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 18 april 2013 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete.

Förutsättningar

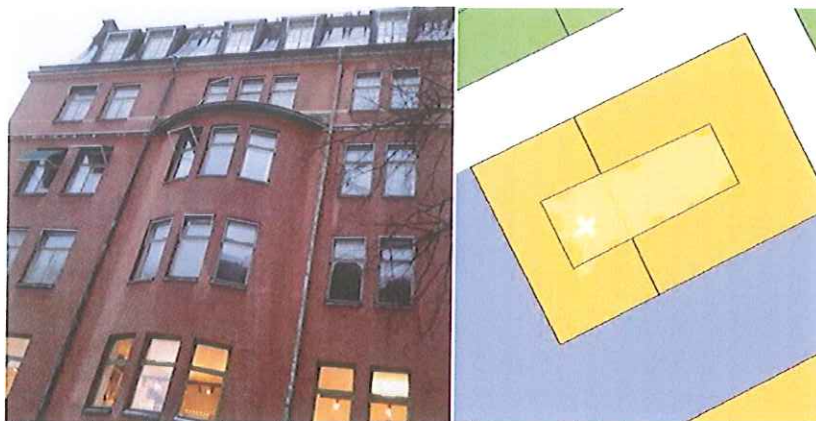
Befintliga förhållanden

Fenix 1 är idag en kontorsfastighet som står inför upprustning. I bottenplanet finns kontor och viss handel i lokalerna mot Barnhusgatan. Fastigheten uppfördes 1900-02 efter ritningar av arkitekt Gustaf Detthoff. Byggnaden har successivt byggts om till kontor. Vid en ombyggnad 1921 avlägsnades ett torn när vinden inreddes och samtidigt överbyggdes innergården. 1951 genomgick fasaden en fasadförenkling varvid fönsterfoder, balkonger samt bottenvåningens spritputs togs bort.

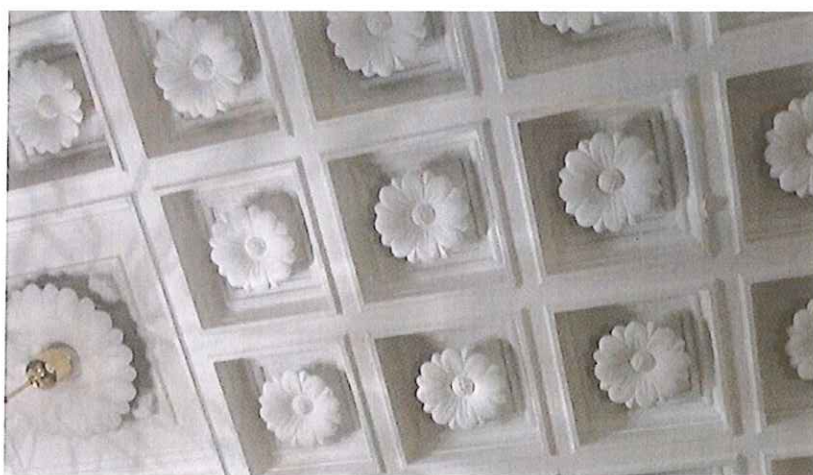
Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fastigheten är gulmarkerad enligt Stockholms Stadsmuseums kulturhistoriska klassificeringskarta, dvs. bebyggelsen har viss positiv betydelse för stadsbilden eller är av visst kulturhistoriskt värde. Huset har till det yttre genomgått en avskalning av ornamentik, men har en tidstypisk entré med trapphus som i

föreslagen detaljplan avses skyddas med varsamhetsbestämmelse. PBL 8:14 och 8:17 är tillämplig.



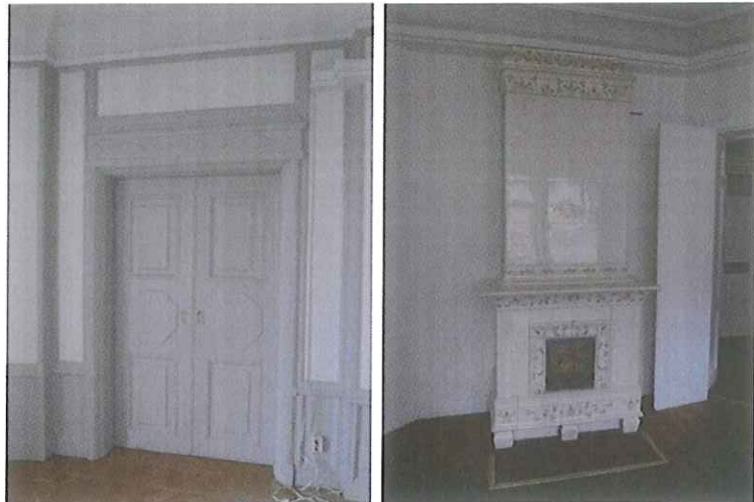
Vänster, Fenix 1 med sin typiska stenstadskaraktär trots avskalad ornamentik. Höger, utsnitt ur Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering. Vitt kryss visar fastigheten Fenix 1.



Takutsnitt i entrén med kassetindelning och rosetter.

I Stadsmuseets inventering från 1974 beskrivs intressanta entré- och trapphusinteriörer med vita marmorväggar och golv, kassetindelad stucktak med rosetter i fälten, väggar i stucco-lustro etc. (stucco-lustro är en puts- och måleriteknik från romartiden som ger en glänsande yta). Interiörerna är fortfarande intakta och det finns värdefull fast inredning i stora delar av våningsplanen i övriga huset, i form av dörrar, foder, stuckaturer samt kakelugnar (åtminstone två stycken). När huset står inför omfattande upprustning interiört ska varsamhet om dessa kulturhistoriska värden råda. Stadsmuseets kulturhistoriska utlåtande framhåller det positiva i att detaljplanen möjliggör anpassning till bostäder, vilket varit byggnadens ursprungliga funktion.

Error! Use the Home tab to apply Rubrik 2 to the text that you want to appear here.



Karakteristisk originalinredning i form av stuckaturer, dörrar, foder och kakelugnar.

Fornlämningar

Området för planen omfattas av Riksantikvarieämbetets område Stockholm 103:1 (Fast Fornlämning), dvs. inom området kan väntas påträffas kulturlager från medeltid och 1600-tal. Dock bedöms inte föreslagen planändring medföra nya utgrävningar utan rör tillägg på redan exploaterad mark.

Gator och trafik

Bil- och cykeltrafik

Bilparkering ryms i linje med husets ålder inte inom fastigheten utan behöver avtalas med närliggande parkeringshus. Cykel-parkering bör kunna ordnas inom fastigheten.

Kollektivtrafik

Kvarteret är välbeläget vad gäller tillgången till kollektivtrafik.

Buller, vibrationer

Bullernivåer vid Barnhusgatan överskrider 55 dB(A), vilket en anpassning till bostäder behöver bemöta, förslagsvis med 'tyst sida' mot gården, enligt Stockholmsmodellen. Huruvida den föreslagna hissen kan tjäna dessa i sådant fall genomgående lägenheter bör redovisas i bygglovsskedet.



Utsnitt ur Trafikverkets bullerkarta för Stockholms innerstad.
(Fenix 1 markerad med svart).

Planförslaget

Detaljplanen

Planförslaget innebär att befintlig byggnad medges på plankartan samt en utbyggnad med cirka 12 m² planarea för ny hiss.

Den föreslagna användningsbestämmelsen medger bostäder eller centrumändamål i hela huset med undantag för bottenvåning mot gata, där enbart centrumändamål medges. Nuvarande markanvändning, dvs. kontor, försvåras inte avsevärt; tvärtom ökar planförslaget möjligheten att använda fastigheten på ett flexibelt sätt.

Tillgänglighet

För att tillgänglighet mellan gatan och den nya hissen ska ges en dignitet värdig entréns kulturhistoriska värden ska den tillfälliga ramplösningen i plåt innanför entréporten vid upprustning utformas med en mer permanent och för lokalerna vackrare lösning än nuvarande, helst i sten.



Vänster, befintlig entré med tillfällig ramp.

Höger, gården är idag överbyggd med lanterner.

Gestaltning

Den nya hissutbyggnaden på gården är placerad där åverkan på entréns interiöra värden och anslutningen till varje våningsplan kan hanteras med omsorg genom att befintliga fönsteröppningar

används (med borttagen bröstning). På så vis inordnas tillägget i bästa möjliga mån till befintliga foder och stuckaturer men en konsekvens av placeringen är att skorstenar på taket och en fönsterkupa mot gården rivs. Nya hissutbyggnaden får utgöra ett nutida inslag men ska i anslutning till den befintliga husvolymen och till taklandskapet underordnas det befintliga uttrycket med tak i svartmålad plåt. En *utformningsbestämmelse* säkrar detta.



Vänster, befintlig dörröppning i entrén utnyttjas för anslutning till ny hiss.
Höger, hissutbyggnadens läge i förhållande till befintlig gårdsfasad.

Reglering av kulturmiljön

För att beakta plan- och bygglagens varsamhetskrav beskriver *varsamhetsbestämmelser* hur hänsyn ska tas till den befintliga byggnadens karaktärsdrag och hur de tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värdena ska tas till vara (Plan- och bygglag (2010:900) 2 kap 6 §, 4 kap 16 §, 8 kap 17 §). Enligt lagtexten ska ändringar och tillägg i bebyggelsen göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Införandet av *varsamhetsbestämmelser* kan inte anses innebära att pågående markanvändning inom Fenix 1 avsevärt försvåras.

Stadsmuseet har uttryckt ett intresse för en förnyad bedömning av husets kulturhistoriska klassificering med hänsyn till husets ursprungliga kvalitéer, varför särskild hänsyn ska tas till dess ursprungliga karaktär och utformning. Det är särskilt viktigt att fastighetens entré och trapphus underhålls med varsamhet, liksom återstående ursprungsdetaljer på fasaden. *Varsamhetsbestämmelser* införs:

k₁ Vid interiöra ändringar i entré och trapphus ska befintlig, ursprunglig fast inredning som beskrivs i planbeskrivningen, såsom stucco-lustro målningar, stucktak och pilastrar beaktas så att byggnadens karaktär bevaras. Fast inredning ska utföras lika

ursprunglig eller befintlig vad gäller utformning, material och kulör.

k₂ Byggnadens exteriöra karaktärs- och särdrag ska beaktas och vid ändring utföras lika befintligt eller ursprungligt vad gäller utformning, material och kulör. Fasaden ska vara putsad (undantaget stenpartier), takbeläggning ska vara plåt och fönster ska vara i trä.



Väggutsnitt i entrén med intakta stucco lustro putsmålerier skyddas i planen med varsamhetsbestämmelser.

För placering av den tillkommande hissutbyggnaden har byggantikvarisk konsult anlitats av Fabegé Stockholmsfenix AB. Stadsbyggnadskontoret förordar att byggnadsantikvarie medverkar under detaljprojektering och ombyggnad och lämnar antikvarisk slutredovisning med intyg vid färdigställandet. Utbyggnaden på gården för ny hiss får ges ett modernare uttryck med glasade väggar men anslutningen interiört till entrén och vid varje våningsplan ska utföras med anpassning till befintliga interiöra värden.

Utformningsbestämmelse införs:

f₁ Hissutbyggnaden ska underordnas det befintliga husets taklandskap med plåt i samma kulör. Utbyggnaden får utgöra ett nutida tillägg till huset men ska anslutas varsamt till befintliga byggnadsvolymen exteriört och dess fönsteröppningar interiört (ändring av bröstning medges).

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 översiktplan. 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.

Stadsbild

Den föreslagna planändringen medför ingen större förändring i stadsbilden eftersom tillägget rör gården, som inte är synlig från gatan. En ändring till bostäder kan medföra att huset används under alla tider på dygnet, vilket bör anses ha positiv påverkan på stadsbilden i denna relativt kontorsintensiva del av City/Norrmalm.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att det aktuella planförslaget inte påverkar befintliga fasader inom fastigheten förutom på gården. Hissutbyggnadens synlighet från omkringliggande fastigheter bedöms som negligerbar men den bör ändå utformas i samklang med befintligt taklandskap.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Ändringar av byggnader ska, enligt PBL, alltid utföras varsamt (Plan- och bygglag (2010:900) 2 kap 6 §, 4 kap 16 §, 8 kap 17 §). De varsamhetsbestämmelser som föreslås bedöms som tillräckliga för att skydda den kulturhistoriska miljön generellt vid upprustning och specifikt vid genomförande av hissutbyggnaden, även om fönsteröppningar på övre planen byggs om till hissdörrar enligt förslaget. Den föreslagna placeringen av hissutbyggnaden är möjlig med hänsyn till entréns kulturhistoriska värden.

Tidplan

Samråd 3:e kv 2013
Antagande 4:e kv 2013

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Då huvudsakliga planändring rör en anpassning till befintliga förhållanden innebär det att förändringen redan i stort är genomfört. Generellt gäller att ansvaret för genomförandet ligger på fastighetsägaren. För gatumarken ansvarar Trafikkontoret.

Avtal

Skulle en utökning i uthyrbar kontorsyta eller ändring till bostäder genomföras i enlighet med föreslagen detaljplan behöver tomträttsavtalet förnyas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig stadsplan PI 2504A helt upphör att gälla inom planområdet. Ändring av detaljplan för Citybanan i Stockholm, P2007-36070, gäller oförändrat.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Fastigheten Fenix 1 ägs av Stockholms kommun och upplåts med tomträtt till Fabege Stockholmsfenix AB. Norrmalm 6:1, som urholkar Fenix, ägs av Staten Trafikverket.

Användning av mark

Ingen ändring av markanvändningen görs, området ligger fortsatt inom kvartersmark.

Fastighetsbildning och rättigheter

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Planförslaget föranleder inte några fastighetsrättsliga åtgärder, men möjliggör bildande av ledningsrätt för fjärrvärme inom u-område. Exakt utformning och omfattning av rättigheter prövas vid lantmäteriförrättning.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Inrättande av fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte som nödvändigt, eventuell fastighetsbildning kan ske med detaljplanen

som grund. Fastighetsindelingsbestämmelser saknas idag inom området.

Ekonomiska frågor

Efterson planen bekräftar dagens förhållande medför genomförandet av planen inga ekonomiska åtaganden för staden.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år från att planen vunnit laga kraft.

Error! Use the Home tab to apply Rubrik 2 to the text that you want to appear here.