

Handläggare
Leila Massih
Telefon: 08-508 09 306

Till
Norrmalms stadsdelsnämnd
2015-06-16

Detaljplan för Apeln 8 – svar på remiss från stadsbyggnadskonoret

Förvaltningens förslag till beslut

Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.

Johanna Engman
stadsdelsdirektör

Britt Mattsson
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskonoret har bjudit in till samråd om förslag till detaljplan för fastigheteten Apeln 8 beläget mellan Apelbergsgatan, Olof Palmes gata, Drottninggatan och Klara norra kyrkogata. Syftet med planförslaget är att möjliggöra för tillbyggnad på innergård genom utökad byggrätt för befintligt kontorshus. Tillbyggnaden utgör totalt cirka 550 kvm i tre plan och avser kontorsändamål.

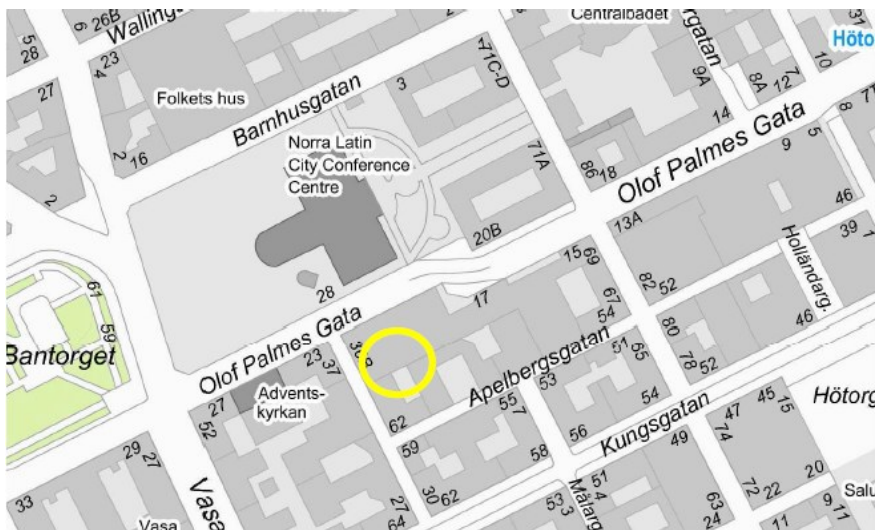
Förvaltningen har inget att invända mot planförslaget, men i enlighet med visionen för City anser förvaltningen att området behöver utvecklas med fler bostäder, mer grönska och mötesplatser snarare än fler kontor. Vidare anser förvaltningen att det behövs ett helhetstänk och en strategi för förtätningen som sker på Norrmalm genom till- och påbyggnader.

Enligt förvaltningen angeläget att fastighetens gård och tak görs så gröna som möjligt och förvaltningen vill understryka vikten av att framkomligheten för funktionsnedsatta beaktas i den fortsatta planeringen.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in till samråd om förslag till detaljplan för fastigheteten Apeln 8 beläget mellan Apelbergsgatan, Olof Palmes gata, Drottninggatan och Klara norra kyrkogata. Eventuella synpunkter på detaljplanen ska ha inkommit till stadsbyggnadskontoret senast den 30 juni 2015.

Planförslaget visas under tiden den 19 maj till den 30 juni 2015 i Fyrkanten i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida www.stockholm.se/detaljplaner. Samrådsmöte hålls den 2 juni 2015 i Tekniska nämndhuset.



Planområdet markerat med gul ring.

Ärendet

Syftet med planförslaget är att möjliggöra för tillbyggnad på innergård genom utökad byggrätt för befintligt kontorshus. Tillbyggnaden utgör totalt cirka 550 kvm i tre plan och avser kontorsändamål. Inom tillbyggnaden möjliggörs även ett inomhustorg.

Befintliga förhållanden

Detaljplanen omfattar fastigheten Apeln 8 som rymmer ett kontorshus. Befintligt kontorshus är belägen mellan Olof Palmes gata och Apelbergsgatan, med fasader även mot Drottninggatan och Klara Norra Kyrkogata. Den berörda fastigheten Apeln 8 ägs av Klara Norra Fastigheter (dotterbolag till Unionen).

Befintlig bebyggelse

Byggnaden uppfördes 1983-1986 och är belägen mellan Olof Palmes gata och Apelbergsgatan, med fasader även mot Drottninggatan och Klara Norra Kyrkogata. Befintlig bebyggelse

utgörs av en kontorsbyggnad i sex och fem våningar med indragen takvåning samt en lägre byggnadsdel på fyra våningar mot Klara Norra Kyrkogata. Byggnaden är ritad av FFNS arkitekter och byggherre var Svenska Industritjänstemannaförbundet SIF.



Apeln 8 sedd från Olof Palmes gata.

Byggnaden inom Apeln 8 är ett av flera stora och representativa kontorshus som på 1970-1980-talen uppfördes för svensk fackföreningsrörelse invid Olof Palmes gata, nära Norra Bantorget och LO-borgen.

Befintlig bebyggelse är till största del blåmarkerad i Stadsmuséets klassificering vilket utgör den högsta klassningen och innebär att byggnaden anses vara synnerligen kulturhistoriskt värdefull och motsvara kraven för byggnadsminnen i kulturminneslagen. En mindre del av bebyggelsen inom fastigheten är grönklassad vilket innebär att den har ett högt kulturhistoriskt värde och är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Grannfastigheten Apeln 9 är grönklassad.

Föreslagen plan

Förslaget innebär att man, på en innegård som i dagsläget inte används, adderar en mindre byggnad som knyter ihop den U-formade befintliga bygganden. Föreslagen gårdstillbyggnad uppförs i tre plan med totalt 560 kvm kontorsyta. Inom tillbyggnaden möjliggörs även för ett inomhustorg. Innergården är idag påbyggd i två plan vilket innebär att tillbyggnaden byggs på med tre våningsplan från plan 3. Föreslagen tillbyggnad ansluter i väster i höjd med befintlig byggnads takfot Tillbyggnaden ansluter i söder

mot en brandvägg inom Apeln 9, som ägs av bostadsrättsföreningen Gisslan.

Planförslaget syftar till att dels öka den uthyrningsbara kontorsytan i fastigheten men har som sekundär fördel att flödet i byggnaden effektiviseras genom att U-formen knyts ihop i sina ändar. Befintlig byggnad samt tillbyggnad inom Apeln 8 har som utgångspunkt att certifieras enligt det svenska systemet Miljöbyggnad och inom detta uppnå nivån Miljöbyggnad SILVER. Som en del av miljöprofileringen kommer delar av tillbyggnaden förses med sedumtak.



Situationsplan med föreslagen tillbyggnad.

Konsekvenser för miljön

Enligt stadsbyggnadskontoret innebär genomförandet av planförslaget inte någon betydande miljöpåverkan i miljöbalkens mening. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och den bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra någon väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

I planarbetet har frågor avseende miljö kvalitetsnormer för vatten, stadsbild, kulturhistoriskt värdefull miljö, störningar och risker, solförhållanden och dagsljusförhållanden uppmärksamats särskilt.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget inte påverkar möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Stadsbild

Förändringen och föreslagen tillbyggbyggnad kommer inte att vara synlig från det omgivande gatunätet, utan endast påverka

situationen i kvarteret. Stadsbild eller stadssiluettt kommer därmed inte att påverkas.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Gårdsfasaden bedöms inte utgöra ett kärnvärde i fastighetens kulturhistoriska värde, därav påverkas inte de kulturhistoriska värdena av föreslagen tillbyggnad.

Översvämningsrisker

Då andelen bebyggd yta ökar i aktuellt planförslag påverkas dagvattnets förmåga att tas hand om. Delar av den bebyggda ytan förses med sedumtak för en förbättrad dagvatteninfiltration.

Solförhållanden

Framtagen solstudie (Ankar Arkitekter AB, 2015-04-20) redovisar den föreslagna tillbyggnadens skuggeffekter inom del av kvarteret Apeln. Föreslagen tillbyggnad ger befintlig byggelsen endast en marginell skuggeffekt. Se vidare solstudie (Ankar Arkitekter AB, 2015-04-20).

Dagsljusförhållanden

Dagsljusutredningen (ACC, Glasrådgivare AB, 2015-03-06) visar att dagsljusfaktorn blir bättre med vitputsad gårdsfasad men att BBRs krav på dagsljus även uppnås när gårdsfasaden är teglad i sitt befintliga. Se dagsljusstudie (ACC, Glasrådgivare AB, 2015-03-06).

Tidplan för detaljplanen

Plansamråd: 19/5 - 30/6, 2015

Granskning: Kvartal 3, 2015

Antagande: Kvartal 4, 2015

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av parkmiljöavdelningen norra innerstaden.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen har inget att invända mot planförslaget, men i enlighet med visionen för City anser förvaltningen att området behöver utvecklas med fler bostäder, mer grönska och mötesplatser snarare än fler kontor.

Enligt planbeskrivningen ska förslaget följa Boverkets regler för tillgänglighet men förvaltning vill ändå understryka vikten av att framkomligheten för funktionsnedsatta beaktas i den fortsatta planeringen.

Bilagor

1. Samrådsbrev
2. Planbeskrivning
3. Plankarta

Brandutredning, dagljusutredning, solstudie och tillgänglighetsutlåtande finns att läsa på projektets webbplats på www.stockholm.se/detaljplaner