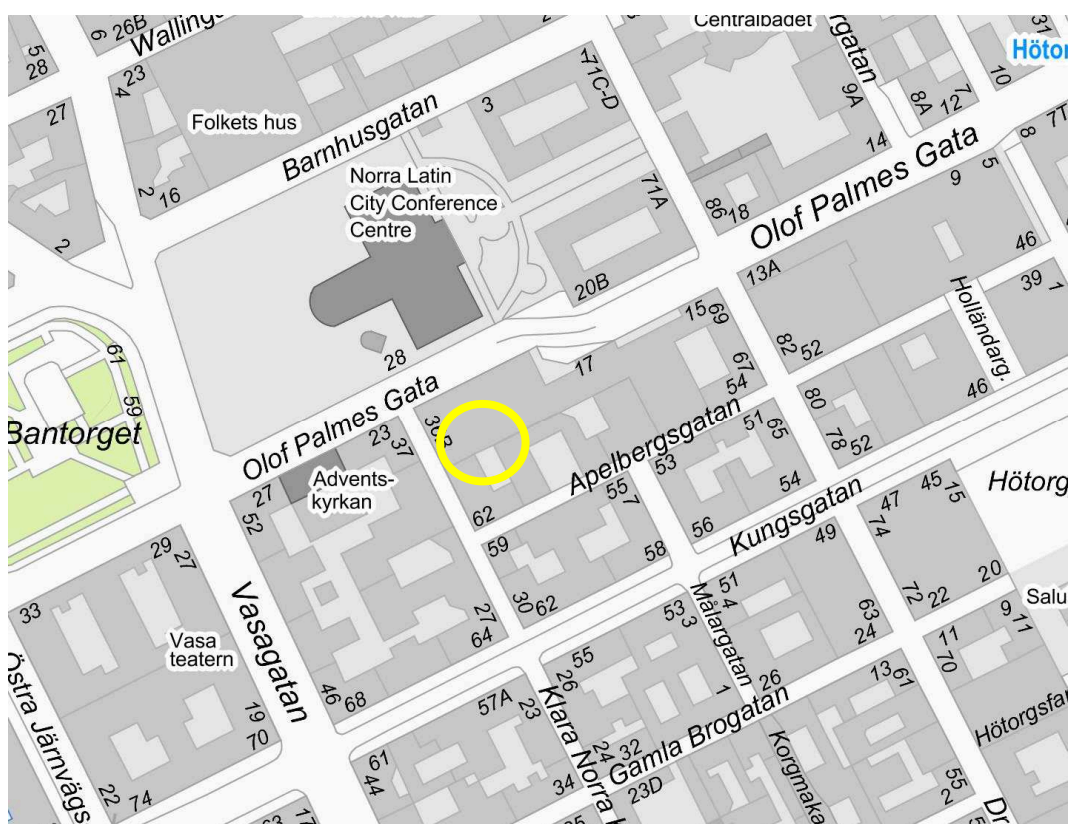


Planbeskrivning Detaljplan för del av Apeln 8 i stadsdelen Norrmalm, S-Dp 2014-15696



Planområdet är ungefärligt markerat med gul ring.

Stadsbyggnadskontoret

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

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	3
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	4
Handlingar	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Natur	6
Geotekniska förhållanden	6
Hydrologiska förhållanden	6
Dagvatten	7
Befintlig bebyggelse	7
Stadsbild	8
Kulturhistoriskt värdefull miljö	9
Offentlig och kommersiell service	10
Trafik	10
Störningar och risker	10
Planförslag	10
Gator och trafik	14
Teknisk försörjning	14
Gestaltungsprinciper	15
Konsekvenser	15
Behovsbedömning	15
Miljökvalitetsnormer för vatten	15
Stadsbild	16
Kulturhistoriskt värdefull miljö	16
Störningar och risker	16
Solförhållanden	16
Dagsljusförhållanden	16
Tidplan	16
Genomförande	17
Organisatoriska frågor	17
Verkan på befintliga detaljplaner	17
Fastighetsrättsliga frågor	17
Ekonomiska frågor	17
Tekniska frågor	18
Genomförandetid	18

Planens syfte och huvuddrag

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.

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. Planarbetet genomförs med ett standardförfarande.

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

Planen föreslås hanteras med standardförfarande. En preliminär tidplan föreslås nedan.

Plansamråd: 19/5 - 30/6, 2015

Granskning: Kvartal 3, 2015

Antagande: Kvartal 4, 2015

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:

- *Dagsljusutredning (ACC, Glasrådgivare AB, 2015-03-06)*
- *Solstudie (Ankar Arkitekter, 2015-04-20)*
- *Tillgänglighet (Ankar Arkitekter, 2014-08-14)*
- *Brandtekniskt utlåtande (Brandkonsulten AB, 2015-04-10)*

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial (Ankar Arkitekter, 2015-04-20)*

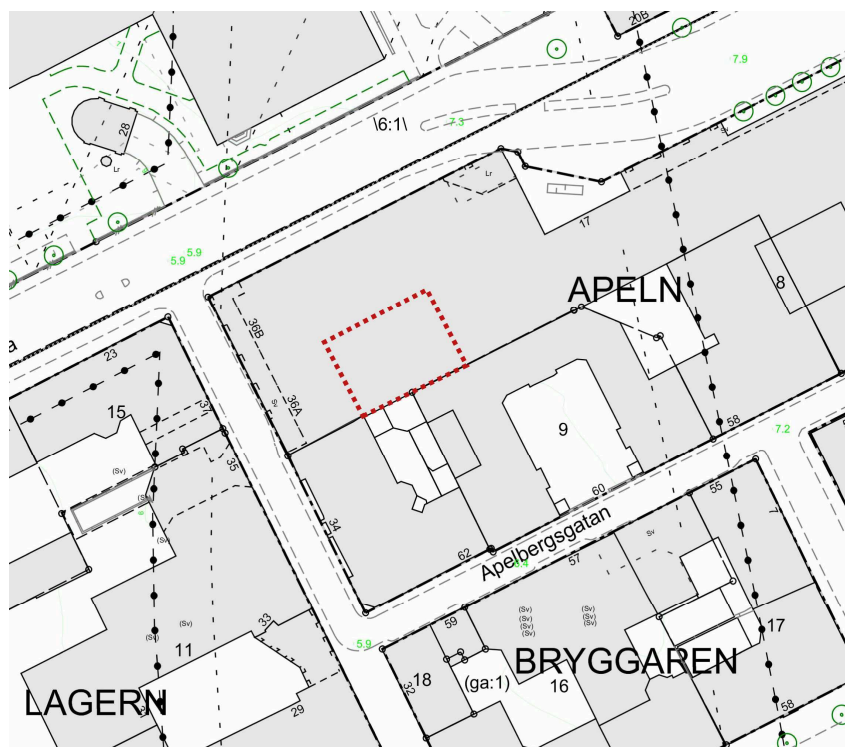
Medverkande

Planen är framtagen av Hilda Petersson, planarkitekt och Sanna Norrby, karttekniker.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Kvarteret Apeln är beläget inom stadsdelen Norrmalm och är beläget mellan Apelbergsgatan, Olof Palmes gata, Drottninggatan och Klara norra kyrkogata. Planområdet omsluts i norr, öster och väster av befintlig bebyggelse och i söder av gårdsutrymme. Den berörda fastigheten Apeln 8 ägs av Klara Norra Fastigheter (dotterbolag till Unionen).



Planområdet ungefärligt markerat med röd streckad linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen anger att pågående markanvändning är stadsbebyggelse, innerstadsbebyggelse. Planområdet är även del av stadsutvecklingsområdet City.

Detaljplan

Gällande detaljplaner är (1) Pl 7885, (2) Dp 2006-06122-54, (3) TDp/Dp 2007-36070-54. Användningsändamålet för (1) är byggnadskvarter för kommersiellt ändamål, (2) inglasning av befintlig gård/ kommersiellt ändamål samt (3) Citybanan. Bestämmelser i tillägsplanen (TDp/Dp 2007-36070-54) för Citybanan överförs till ny detaljplan.

Cityvision

Kommunfullmäktige har 2012-10-03 antagit en Vision för City. I linje med stadens översiktsplan pekar visionen ut City som ett utvecklings- och omvandlingsområde. Inriktningen är att skapa en attraktiv, levande och trygg stadskärna bl.a. genom att City kompletteras med ett funktionsblandat och varierat innehåll, t.ex. fler bostäder, kultur, verksamheter med mera. Det offentliga rummet i City spelar en central roll, och planeringen ska verka för fler levande bottenvåningar och en stadsmiljö med mänsklig

skala. Den centrala stadens erkända kvaliteter och särdrag ska värnas, t.ex. vad avser den sammanhållna byggnadshöjden, siluetten, tydliga vattenfronter mot öppna vattenrum och besöksplatser och utkikspunkter.

Riksintressen

Området ligger inom riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. Utifrån de kulturvärden som definieras inom riksintresset är, i detta fall, en eventuell påverkan på stadens siluett och avläsbarhet av betydelse. Riksintresset bedöms inte utgöra ett hinder för aktuell planändring.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Ny bebyggelse föreslås på redan bebyggd yta och ingen naturmark kommer att tas i anspråk. Planområdet är bebyggt med planterbart bjälklag.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt jordartskarta utgörs planområdet av lera/mindre mäktig lera och delvis sten, grus och sand.

Markradon

Inga uppgifter har framkommit om att det finns risk för markradon inom planområdet. Det finns dock risk för klorerade lösningsmedel inom planområdet. Provtagningar kommer att ske innan planen går ut på granskning.

Hydrologiska förhållanden

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för övergångsvattnet Strömmen (SE591920-180800). Enligt uppgift om senaste klassning i VISS 2015-01-15 har Strömmen otillfredsställande ekologisk potential och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015 med tidsfrist 2021 på grund av tributyltennföreningar.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avleds via kombinerat ledningsnät till reningsverket Norra Henriksdal. En stor andel av ledningsnätet i Stockholm är kombinerat vilket innebär att avloppsvatten och dagvatten leds i samma ledning till reningsverket.

Andelen grönyta påverkar dagvattenhanteringen i City och påverkar Stockholms större ekologiska värden. Planområdet består av en innergård som är underbyggt med planterbart bjälklag. Innergården är delvis stenlagt och består delvis av gräsmatta samt ett medelstort träd och några buskar. Då gårdsrummet är underbyggt försvåras dock hanteringen av dagvattnet och begränsar mängden dagvatten som kan infiltreras.

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.

Gatufasad

Arkitekturen är varierad med postmodernistiska stilelement och detaljer som in- och utskjutande fasadpartier, pelararkader i gatunivå samt pilastrar och lunettfönster. Bottenvåningen samt våning ett mot Olof Palmes gata har fasadmateriäl av rödrosa/ljusrosa älvdalsgranit, i övrigt är fasaden klädd med rektangulära polerade vita marmorplattor. Vid huvudentrén mot Olof Palmes gata är fasaden helglasad i bruna aluminiumprofiler och med smala horisontala band av genomfärgat brunt glas. Byggnadskroppen mot Apelbergsgatan har fasadmateriäl- och arkitektur som ansluter till de äldre husen vid gatan.



Apeln 8 sedd från Olof Palmes gata. Bild: RAÄ.

Gårdsfasad

Gårdsfasaden är nedtonad i jämförelse med gatufasaden. Fasadmaterial är av ljust tegel med smala horisontella band i mörkt tegel. Innergården är redan påbyggt i två plan och är delvis planterad och delvis stenlagd. Där finns ett större träd och brandgaveln inom Apeln 9 är växtbeklädd.



Bild vänster: Vy mot öster. Bild höger: Vy mot söder, brandvägg Apeln 9.

Stadsbild

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.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Byggnaden anses ha ett samhällshistoriskt värde som ett exempel på hur fackförbund uppförde imponerade administrationsbyggnader. Apeln 8 är även ett bra exempel på 1980-talets postmodernism och utgör ett viktigt inslag i stadsbilden.

Gårdsfasaden bedöms inte utgöra ett kärnvärde i fastighetens kulturhistoriska värde. Innergården och gårdsfasaden bedöms inte ha lika höga gestaltningsmässiga kvaliteter som gatufasaden.

Stadsmuseets klassificering

Befintlig bebyggelse är till största del blåmarkerad i Stadsmuseets 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.



Bilden visar stadsmuseets kulturhistoriska klassificering av bebyggelsen. Fastigheten Apeln 8 är ungefärligt markerad.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i Stockholms innerstad och har en mycket god tillgänglighet till offentlig och kommersiell service.

Trafik

Planområdet ligger i anslutning till bland annat Olof Palmes gata och är väl anslutet till gatustrukturen i City, Norrmalm. Från Klara Norra Kyrkogata nås bilparkering under mark. Platserna är förhyrda.

Cykelparkering finns på Norra Bantorget samt vid huvudentrén mot Olof Palmes gata. Kollektivtrafikförbindelserna är mycket goda. Närmsta tunnelbana finns vid centralstationen samt ett flertal busslinjer från Norra Bantorget.

Störningar och risker

Förorenad mark

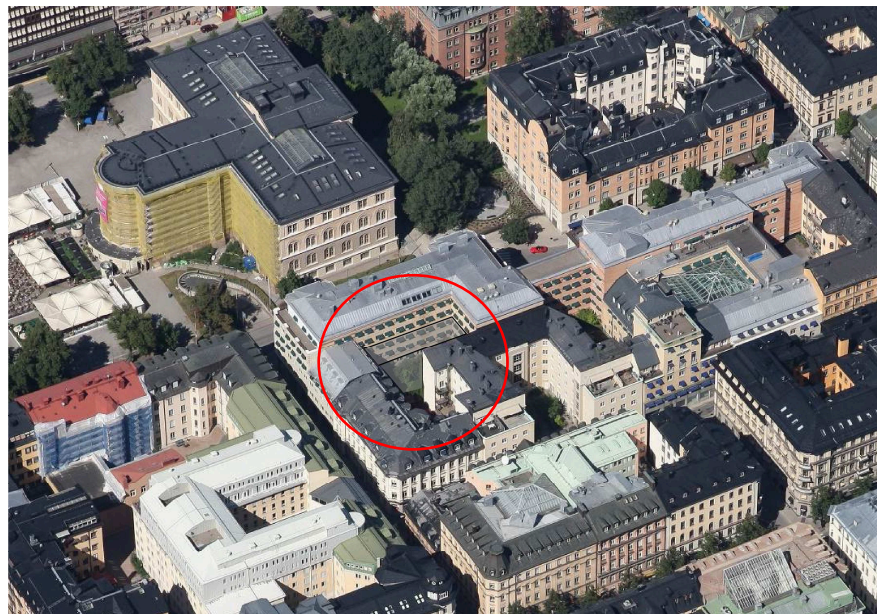
Enligt inventeringarna finns det risk för klorerande lösningsmedel, tungmetaller och lösningsmedel som kan leda till föroreningar i mark och vatten. Provtagningar kommer att ske innan planen går ut på granskning.

Buller

Bullernivån är inget hinder för föreslagen tillbyggnad på innergård.

Planförslag

Förslaget innebär att man, på en innergård 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.



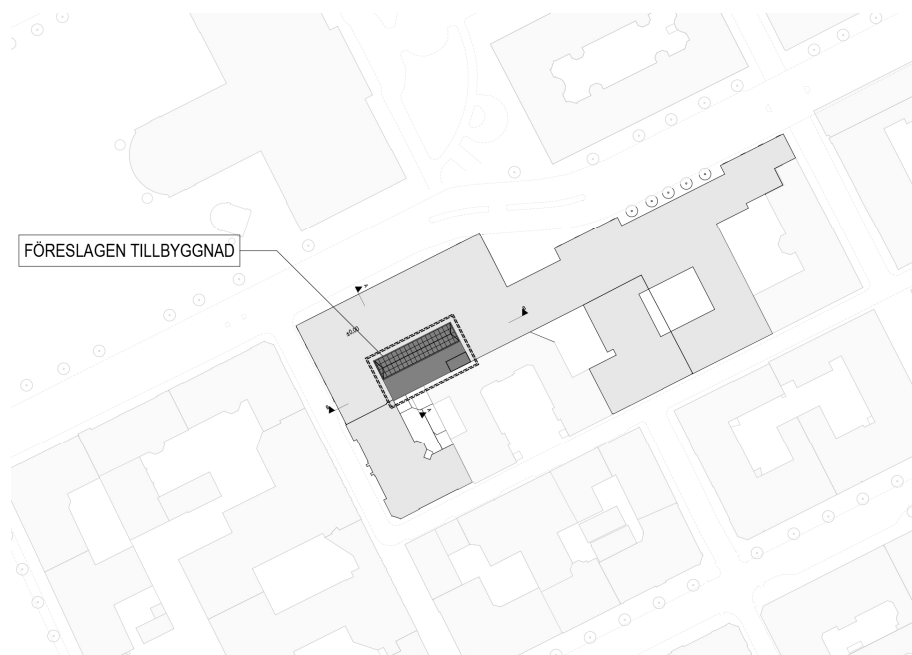
Snedbild. Vy mot öster. Föreslagen tillbyggnad på gård i svart markering och grå volym.

Planförslaget syftar till att dels öka den uthyrbara kontorsytan i fastigheten men har som sekundär fördel att flödet i byggnaden effektiviseras genom att U-formen knyts ihop i sina ändar.

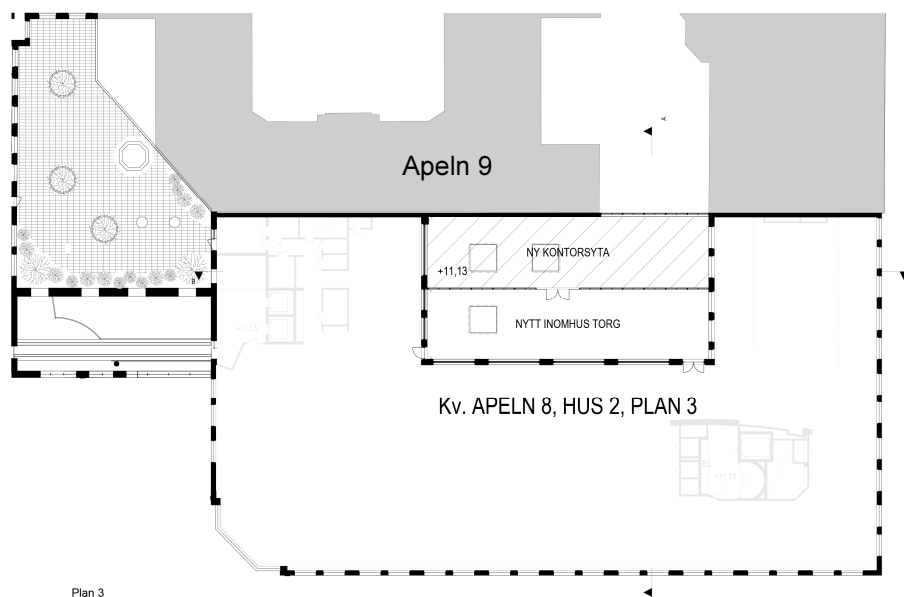
Befintlig byggnad samt tillbyggnad inom Apeln 8 har som utgångspunkt att certifieras enligt det svenska systemet Miljöbyggnad och inom detta uppnå nivån Miljöbyggnad SILVER. Som en del av miljöprofileringen kommer delar av tillbyggnaden förses med sedumtak.

Ytor

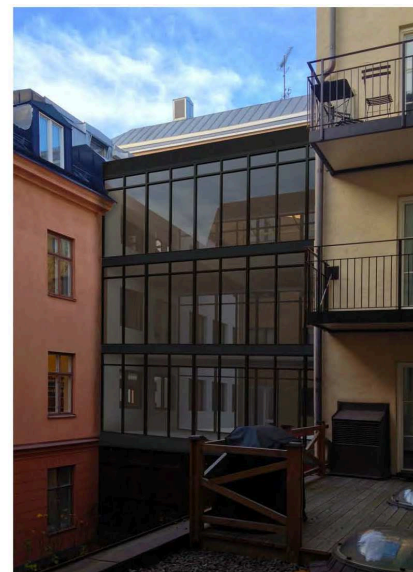
Projektet i sin helhet har en BTA på cirka 560 kvm vilket fördelas på 420 kvm kontorsyta som disponeras på tre våningsplan och ett inomhustorg på 140 kvm. Utöver detta tillkommer det gröna taket på cirka 140 kvm.



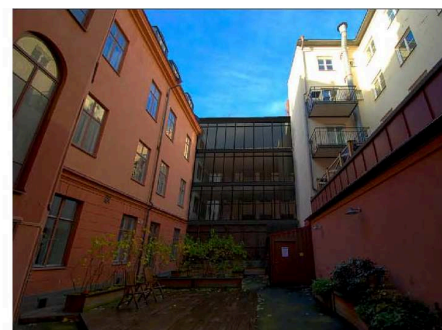
Situationsplan. Svart markering visar föreslagen tillbyggnad på gård.
Bild: Ankar arkitekter.



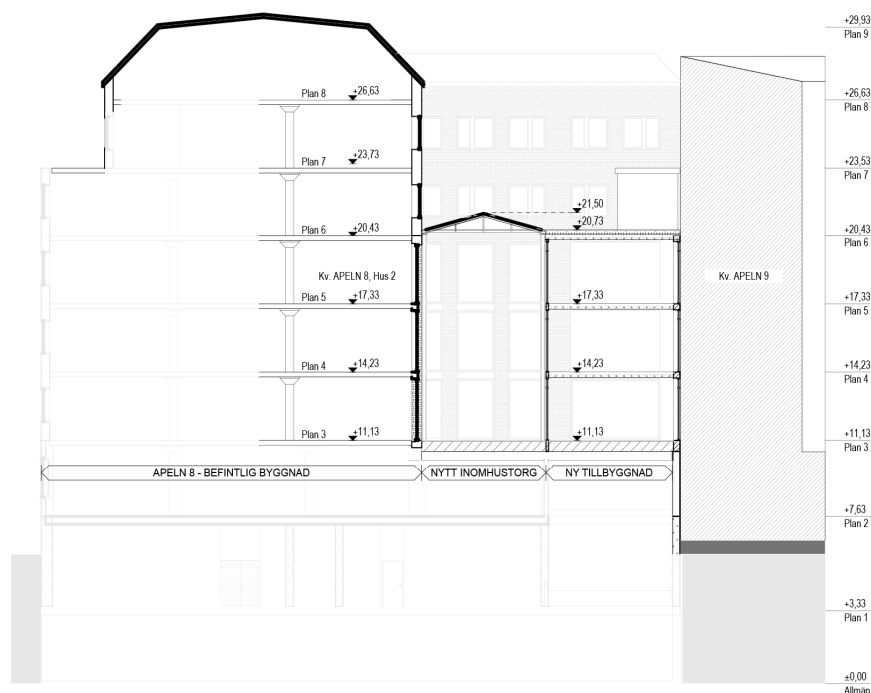
Plan över våning 3 över del av Apeln 8, Apeln 9 och ny tillbyggnad på gården. Observera att bilden är vänd och att norr och Olof Palmes gata således är i bildens nedre kant. Bild: Ankar arkitekter.



Till vänster: Befintlig vy från terrass - till höger i bilden syns bostadshus, Apeln 9 och till vänster kontorshus, Apeln 8. Till höger: Vy från terrass, Apeln 9 med tillbyggnad. Bildmontage: Ankar arkitekter.



Till vänster: Innergård, befintlig situation. Till höger: Innergård med tillbyggnad. Bildmontage: Ankar arkitekter.



Sektion A-A, i nord-sydlig riktning (mellan Olof Palmes gata och Apeln 9). Bild: Ankar arkitekter.

Gator och trafik

Biltrafik, gång- och cykeltrafik, kollektivtrafik

Den föreslagna tillbyggnaden kommer att öka antalet arbetsplatser inom kvarteret, vilket medför ett ökat flöde av människor. Planförslaget innebär ingen förändring i biltrafiken då planområdet är så pass begränsat. Då flödet av människor ökar kan däremot gång- och cykeltrafiken öka samt underlaget för kollektivtrafiken. Cirka 15 nya cykelparkeringar tillförs i befintligt garage.

Tillgänglighet

BBRs krav på högst 25 meter uppnås som angöringsavstånd mellan gata och entré. Hiss kommer att finnas tillgängligt även till föreslagna tillbyggnad.

Teknisk försörjning

Befintliga ledningar

Erforderliga ledningar finns inom planområdet. Tillbyggnaden ansluts till dessa.

Avfallshantering

Befintlig avfallshantering tillgodoser tillbyggnaden.

Gestaltungsprinciper

Projektet genomsyras av en kvalitetsnivå som bygger vidare på gatufasadernas formspråk med delvis helt uppglasade fasadelement. Detta återspeglas även i tillbyggnadens proportioner och i valet av byggnadsmaterial.

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.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för övergångsvattnet Strömmen för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen. Kontoret gör bedömningen att planförslaget inte innebär någon förändrad dagvattenhantering eller ökad tillförsel av mängden dagvatten till recipienten Strömmen eller Norra Henriksdals reningsverk, därför bedömer kontoret att förslaget inte påverkar möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten genom sedumtak innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Norra Henriksdals reningsverk.

Stadsbild

Förändringen och föreslagen tillbyggbyggnad kommer inte att vara synlig från det omgivande gatunätet, utan endast påverka situationen i kvarteret. Stadsbild eller stadssiluett 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.

Störningar och risker**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

Planen föreslås hanteras med standardförfarande. En preliminär tidplan föreslås nedan.

Plansamråd: 19/5 - 30/6, 2015

Granskning: Kvartal 3, 2015

Antagande: Kvartal 4, 2015

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövningen vid granskning av bygglov och bygganmälan.

Huvudmannaskap

Hela planområdet ligger inom kvartersmark med enskilt huvudmannaskap.

Avtal

Enligt upprättat planavtal står byggherren för de kostnader som är relaterade till planarbetet.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan P1 7885 och Dp 2006-06122-54 upphör att gälla inom de delar som denna detaljplan berör. Bestämmelserna i tilläggsplanen för Citybanan (TDp/Dp 2007-36070-54) överförs och kommer fortsatt att gälla för den nya detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheten Apeln 8, som ägs av Klara Norra Fastigheter.

Användning av mark

Kontor.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs ingen fastighetsbildning.

Ekonomiska frågor

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbete regleras genom planavtal och mellan stadsbyggnadsnämnen och Klara Norra Fastigheter. Planen bedöms inte medföra några kostnader för stadens förvaltningar.

Tekniska frågor**Ledningar**

Planförslaget innebär inga ombyggnationer som påverkar anslutningar till kommunalt vatten eller andra ledningsnät. Ledningar till föreslagen tillbyggnad ansluts till befintliga anslutningar inom fastigheten.

Vatten och avlopp

Föreslagen påbyggnad ansluts till befintliga ledningar.

El och tele m.m.

Föreslagen påbyggnad ansluts till befintliga ledningar.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem (5) år efter att planen vunnit laga kraft.

Martin Schröder
Planchef

Hilda Petersson
Planarkitekt