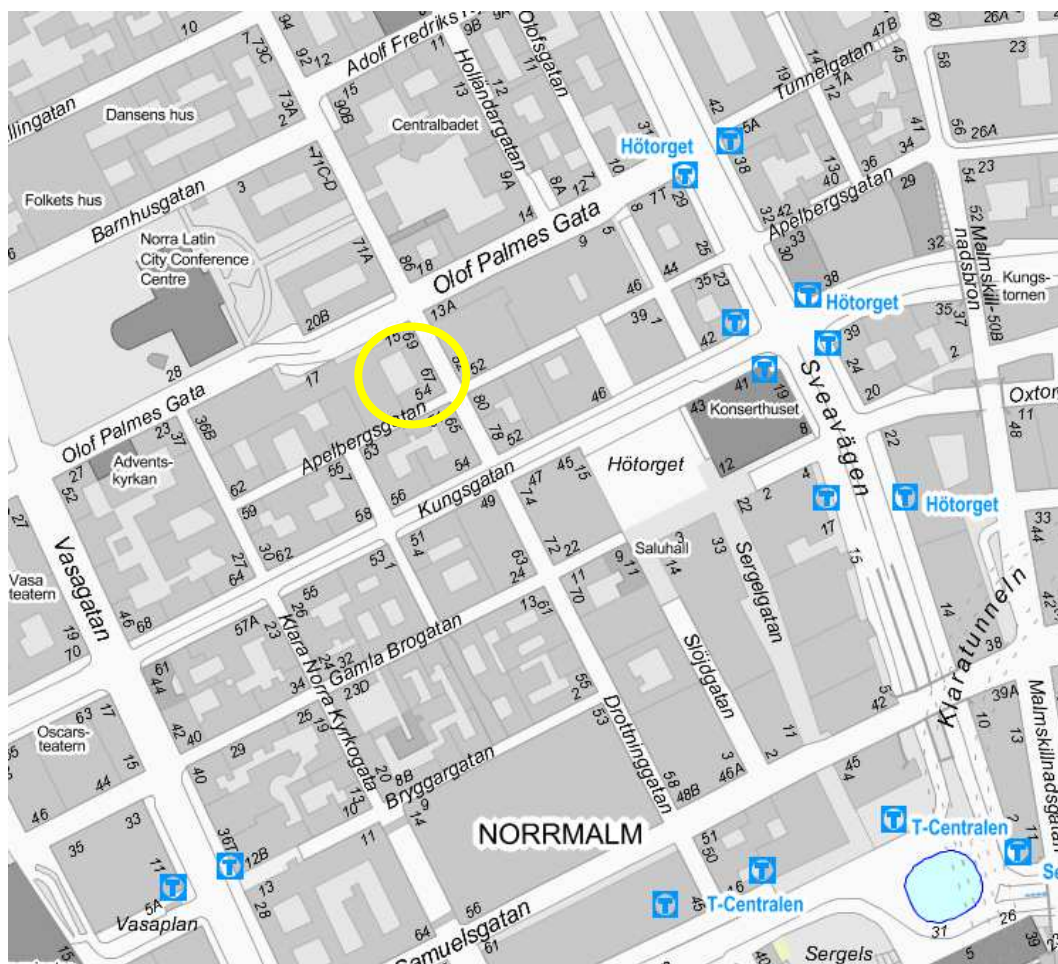




STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN
Tony Andersson
Tfn 08-508 27 318

SAMRÅDSHANDLING
DNR 2013-19232
2015-05-29
I(II)

Planbeskrivning Detaljplan för Apeln 13 i stadsdelen Norrmalm i Stockholm, S-Dp 2013-19232



Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Fastigheten Apeln 13 ligger vid Drottninggatan i Stockholms City, inom stadsdelen Norrmalm. Detaljplanens syfte är att befästa pågående markanvändning som är bostäder och centrumändamål. Fastigheten är bebyggd med ett bostadshus som uppfördes på 1700-talet. Stockholm Inn Hotel/ Hostel AB bedriver hotellverksamhet i källarplanet på Apeln 13. För hotellverksamheten finns ett tidsbegränsat bygglov som upphör att gälla 2017-02-10. För att kunna bevilja ett permanent bygglov måste en ny detaljplan upprättas som bekräftar den pågående hotellverksamheten. I den resterande delen av byggnaden, där pågående användning är bostäder, samt butiker i bottenvåning och våning en trappa sker inga förändringar. Detaljplanen innebär även en uppdatering av byggnadens kulturhistoriska skydd.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen (PBL) eller Miljöbalken (MB) att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Planen handläggs med enkelt planförfarande.

Samråd	2-3 kv 2015
Ev betänketid	3 kv 2015
Antagande	3-4 kv 2015

Innehåll

Planbeskrivning Detaljplan för Apeln 13 i stadsdelen Norrmalm, S-Dp 2013-19232.....	1
Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag.....	2
Miljöbedömning.....	2
Tidplan.....	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	5
Geotekniska förhållanden	5
Hydrologiska förhållanden.....	5
Befintlig bebyggelse.....	5
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	6
Gator och trafik	7
Störningar och risker	7
Planförslag	8
Befintlig bebyggelse.....	8
Kulturhistoriskt skydd	8
Gator och trafik	9
Teknisk försörjning.....	9
Konsekvenser	9
Behovsbedömning.....	9
Miljökvalitetsnormer för vatten	9
Kulturhistoriskt värdefull miljö / stadsbild.....	9
Störningar och risker	9
Ljuförhållanden och lokalklimat.....	9
Tidplan	10
Genomförande	10
Organisatoriska frågor.....	10
Verkan på befintliga detaljplaner	10
Fastighetsrättsliga frågor	10
Ekonomiska frågor.....	10
Tekniska frågor.....	11
Utredningar	11
Genomförandetid	11

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 av Tony Andersson genom plankonsult Anna Maria Häggblom på Tyréns AB.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att befästa pågående markanvändning som är bostäder och centrumändamål. Stockholm Inn Hotel/ Hostel AB bedriver hotellverksamhet i källarplanet på Apeln 13. För hotellverksamheten finns ett tidsbegränsat bygglov som upphör att gälla 2017-02-10. För att kunna bevilja ett permanent bygglov måste en ny detaljplan upprättas som bekräftar den pågående hotellverksamheten. I den resterande delen av byggnaden, där pågående användning är bostäder, samt butiker i bottenvåning och våning en trappa sker inga förändringar. Detaljplanen innebär även en uppdatering av byggnadens kulturhistoriska skydd.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Apeln 13 i korsningen Drottninggatan-Apelbergsvägen på Norrmalm, Stockholm, ett kvarter norr om Kungsgatan. Arealen är 984 kvadratmeter. Apeln 13 ägs av Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB).



Kartöversikt Apeln 13

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Pågående markanvändning enligt Översiktsplan 2010 är stadsbebyggelse, innerstadsbebyggelse.

Detaljplan

Gällande detaljplan är P1 7885, kv Apeln mm som fastställdes 1983-08-23. Markanvändningen är bostäder, samt butiker i bottenvåning och våning en trappa. Största tillåtna våningsyta¹ för befintlig byggnad är 3200 kvadratmeter och taklsthöjd är +26,8 meter över nollplanet². Utfartsförbud råder mot Drottninggatan och en del av Apelbergsgatan. För befintlig byggnad gäller q, kulturhistorisk bebyggelse. Det kulturhistoriska skyddet innebär att gathusets exteriör över våning ett inte får byggas om eller på annat sätt förändras. I interiören får åtgärder inte vidtagas som medför av äldre planlösning och fast inredning. Byggnaden är inte belagd med rivningsförbud.

Riksintressen

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresset omfattar Stockholms innerstad.

Förutsättningar

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

I Stockholms stads geoarkiv anges att byggnaden är grundlagd på berg, täckt av grus, sandblandad ler och fyllning.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Ulvsundasjön och Strömmen (SE658135-163057 och SE658316-162539). Ulvsundasjön har måttlig ekologisk status, strömmen har otillfredsställande ekologiskt potential enligt VISS augusti 2014.

Dagvatten

Dagvatten från fastigheten är anslutet till det allmänna ledningsnätet.

Befintlig bebyggelse

Området kring kvarteret Apeln tillhör innerstadens cityområde. Trots 1960-talets omdaningar märks fortfarande 1600-talets stadsplanereglering i stadsstrukturen. Samspelet mellan bostäder och handel präglar områdets bebyggelse och skapar ett levande gaturum.

¹ Våningsyta är ett äldre begrepp som närmast kan jämföras med bruttoarea, BTA, med skillnaden att man inte räknar med källaren.

² Höjdsättning enligt äldre höjdsystem.

Gatuhuset på Apeln 13 uppfördes ursprungligen 1763 och har därefter förändrats vid olika tidpunkter. Bottenplanet, källaren och våning en trappa inrymmer kommersiella lokaler, medan de tre övre planen inrymmer studentbostäder. Gården är överbyggd.



Apeln 13 med adress Drottninggatan 67.



Den överbyggda gården.

Hotell Stockholm Inn är lokaliserat i byggnadens källarplan med entré från Drottninggatan.



Interiörer tagna från hotellets webbsida.

I samband med bygglovsprövningen för hotellet ställdes höga krav på bland annat brandsäkerhet, tillgänglighet och luftkvalitet. Lokalerna uppfyller idag alla samhällskrav och inga ytterligare förändringar behöver göras.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Byggnaden är klassad som ”grön” enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Det innebär bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Stadsbyggnadskontoret har låtit göra en antikvarisk utredning av fastigheten (Tyréns 2014-09-17). Utredningen utgör ett underlag för värderingen av fastigheten och ger förslag till skyddsbestämmelser.

Gatufasadens övre våningsplan har grunddrag som är tidstypiska för 1860-talets artikulerade putsarkitektur. Bottenvåningen och plan 1 trappa ändrades på 1920-talet och har en mer stram arkitektur. De nedre planens fasad har

ändrats vid flera tidpunkter, men präglas fortfarande av 1920-talets strama klassicism.



Entré med intakt fast inredning och takmålning.



Källarvalv mot Drottninggatan.

Entré och trapphus mot Drottninggatan har i hög grad intakt inredning i form av golvbeläggning av marmor, inre pardörr, listverk och lägenhetsdörrar av mörkt trä, blyspröjsade innerfönster med målat glas, takmålning i entré, dörrumfattning med foder och överljus i huvudentré, hiss, ledstänger och räcken av trä och järn, balustrad av gjutjärn. Trapphus mot Apelbergsgatan har detaljer att värna i golv, räcken och planlösning.

Källaren är ombyggd vid flera tillfällen, innan den senaste ombyggnaden. Vålvat källarvalv finns bevarat mot Drottninggatan.

Fast inredning i lägenheter och kontor har inte kunnat inventeras.

Gator och trafik, parkering



Sopphämtning och utrymning sker mot Apelbergsgatan.

Apelbergsgatan är öppen för biltrafik och enkelriktad österut mot Drottninggatan. Angöring sker vid Apelbergsgatan.

Drottninggatan är gågata och ett mycket livligt gångstråk.

Fastigheten inrymmer inte någon bilparkering. Cykelparkering finns på gården.

Störningar och risker

Eftersom detaljplanen syftar till att bekräfta pågående markanvändning i Stockholms innerstad, är bedömningen att buller och luftproblematik inte behöver utredas. Fastigheten ligger i relativt lugna kvarter med begränsad biltrafik.

Planförslag

Befintlig bebyggelse

Detaljplanens syfte är att befästa den pågående verksamheten inom fastigheten Apeln 13, och att uppdatera byggnadens kulturhistoriska skydd. Ändamål för fastigheten är bostäder och centrumändamål (BC), där byggnadens bottenplan, våning en trappa, samt källare får inrymma centrumändamål. I centrumändamål inryms handel, hotell, restauranger med flera ändamål som förekommer i ett stadscentrum. Högsta byggnadshöjd är 27,5 meter över stadens nollplan, vilket är samma höjd som tidigare, omräknat till RH2000.

Kulturhistoriskt skydd

Det kulturhistoriska skyddet stärks genom detaljplanen och görs tydligare och mer preciserat.

q1 – Byggnad som omfattas av 8 kap 13, 14 §§ PBL. Byggnaden får inte rivas eller förvanskas till det yttre. Byggnadsvolym och gatufasader ska bevaras. Underhåll ska ske med ursprungliga material och tekniker.

q2- Kulturhistoriskt värdefull entré, trapphus, och interiör i form av äldre planlösning och fast inredning ska bevaras. Källarens välvda rum mot Drottninggatan ska bevaras.

k1- Byggnad som omfattas av 8 kap 17 § PBL. Vid ändring och underhåll ska följande värden, karaktärsdrag, material och ursprungliga detaljer särskilt beaktas:

- Befintliga takmaterial, fasadmaterial och byggnadsdetaljer ska vara vägledande vid utvändiga ändringar och tillägg.
- Gatufasadernas symmetriska uttryck, med horisontalitet, slätputs med dekor och profilering, samt enhetlig färgsättning som kontrasterar mot fönstrens mörkare kulör.
- Fönstrens repeterande läge i fasader, storlek, spröjsindelning och kulör.
- Fönster- och dörrpartier av metall på bottenvåningen och våning 1 trappa ska vid ändring utföras i trä med anpassning till befintliga äldre fönsterpartier.
- Trapphusen och entréernas interiöra utseende med fast inredning som präglas av kvalitet och omsorg vad gäller detaljer, utförande och materialval. Golvbeläggning av marmor, väggpanel, inre pardörr, listverk och lägenhetsdörrar av mörkt trä, blyspröjsade inner- och ytterfönster med målat glas, takmålning, dörrromfattning med foder och överljus, hiss, ledstänger och räcken av trä och järn, samt balustrad av gjutjärn är viktiga för karaktären.
- Åtgärder för tillgänglighetsanpassning ska utföras varsamt med hänsyn till det kulturhistoriska värdet.

Enligt 9 kap 8 § 2b PBL krävs bygglov för utvändigt underhåll så som omfärgning och putsning av fasader samt byte av ursprungliga fönster.

Gator och trafik, parkering

Inga förändringar kommer att ske hur fastigheten angörs. Utfartsförbudet tas bort eftersom det inte har någon funktionell betydelse. Tillräckliga utrymmen för cykelparkering ska finnas inom fastigheten.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till de försörjningssystem som finns i staden. Inga förändringar kommer att ske för fastighetens tekniska försörjning och avfallshantering.

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.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget innebär ingen förändring jämfört med nuvarande situation. Planförslaget bedöms därför inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen för Ulvsundasjön och Strömmen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö / stadsbild

Detaljplanen medför att det kulturhistoriska skyddet för fastigheten förtydligas och stärks genom att även rivningsförbud införs och att byggnadens kulturhistoriska värde beskrivs på ett tydligare vis. Detaljplanen medför inga förändringar för stadsbilden, då planen enbart syftar till att befästa pågående markanvändning.

Störningar och risker

Detaljplanen medför inga förändringar vad gäller störningar och risker.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Detaljplanen medför inga förändringar vad gäller ljusförhållanden och lokalklimat.

Tidplan

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande.

Samråd 2-3 kv 2015

Ev betänketid 3 kv 2015

Antagande 3-4 kv 2015

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stockholm Inn ansöker om bygglov för ändrad användning efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Avtal

Planavtal är tecknat mellan stadsbyggnadskontoret och SSSB.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 7885 upphör att gälla inom planområdet.

Framtida bygglovsprövning

En ny detaljplan innebär inga förändringar av förutsättningarna för byggnadens användning i våningarna ovan mark, så länge som pågående användning fortgår som tidigare.

För byggnadens källarplan där hotellet är inrymt, prövas funktionskraven mot gällande bygglagstiftning, i samband med att man söker bygglov för ändrad användning efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen medför inga fastighetsrättsliga konsekvenser.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen medför inga ekonomiska konsekvenser förutom att ett långsiktigt förvaltande av fastigheten underlättas.

Då syftet med denna detaljplan är att befästa pågående markanvändning, bedöms skyddsbestämmelserna inte vara till någon nackdel för fastighetsägaren. Eftersom skyddsbestämmelserna skärps mot tidigare detaljplan, kommer exploateringskontoret att upprätta ett avtal med fastighetsägaren om att de inte har några ekonomiska anspråk på kommunen med anledning av förändringen.



Tekniska frågor

Detaljplanen medför inga tekniska konsekvenser.

Utredningar

Antikvariskt underlag är utfört av Tyréns 2014-09-17.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det att planen vinner laga kraft.